UNIVERSITY OF MINNESOTA
DEC 30 1916

Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt

dargestellt im Anschluß an die Erhebung leerstehender und gekündigter Wohnungen vom 15. Oktober 1909 in Charlottenburg.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

genehmigt

von der historisch philologischen Abteilung der philosophischen Fakultät

der

Georgia Augusta Universität zu Göttingen

von

Wilhelm
Friedrich Soltau

aus Hamburg

Tag der mündlichen Prüfung: 30. Juli 1913

Referent: Prof. Dr. Lexis

Göttingen 1913

Referent

Geh. Rat Prof. Dr. Lexis

Die Arbeit erscheint gleichzeitig als Heft 27 der Charlottenburger Statistik, herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt.

331.83
So4w
18 My 17 - E.L.

Meiner lieben Mutter
in Dankbarkeit gewidmet

Inhaltsverzeichnis.

Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt.

I. Themastellung 1
II. Literatur . . . . . 2— 3
III. Beschaffung und Aufbereitung des Materials . . . . . 3— 5
IV. Ueberblick über die Hauptergebnisse . . . . . 6—11
V. Die Haushaltungsbewegung . . . . . 11—25
A. Die Umzüge nach Größenklassen . . . . . 11—13
B. Die Umzugsentfernung . . . . . 14—16
C. Die Verkettung der Umzüge . . . . . 16—18
D. Wohnungswechsel und Wanderungen . . . . . 18—21
E. Haushaltungsgründungen und Auflösungen . . . . . 22—25
VI. Beweggründe zum Umzug 25 28
VII. Der Wohnungsmarkt . . . . . 28—39
A. Uebersicht . . . . . 28—30
B. Die Wohnungsgrößenklassen . . . . . 30—34
C. Die Grundstücke und der Wohnungswechsel . . . . . 34—36
D. Die Leerdauer und der Mietausfall . . . . . 36—39
VIII. Mietversicherung . . . . . 39—48
IX. Mietpreisermäßigungen und Steigerungen . . . . . 48—50
X. Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und ihre Messungsmethoden . . . . . 50—56
XI. Rückblick in 16 Thesen 57

Tabellenanhang.

Tab. 1. Die Haushaltungsbewegung nach deren Art, sowie nach der Größe der aufgesuchten bzw. verlassenen Wohnungen.
Tab. 2 und 3. Die Umzüge nach der Größe der aufgesuchten und der verlassenen Wohnungen.
Tab. 4. Die Einzüge (Umzüge sowie Zuzüge aus den Nachbargemeinden) nach Zimmerzahl bzw. Stadtvierteln und der Länge des zurückgelegten Weges.
Tab. 5. Die Umzugsketten nach der Art des Kettenbeginnes oder -abschlusses, sowie nach der Zahl der Haushaltungen bzw. der Zwischenumzüge.
Tab. 6. Die Haushaltungen nach ihrer Einordnung in die Umzugsketten.
Tab. 7 und 9. Die angebotenen und verbrauchten Wohnungen nach der Zimmerzahl bzw. Leerdauer bzw. Stadtviertel
Tab. 8 Die Wohnungen in den zum Oktober 1909 neuerstellten Bauten nach der Zimmerzahl und der Zahl der leerstehenden Wohnungen in den folgenden zwei Jahren.
Tab. 10. Die Grundstücke und der Wohnungswechsel.
Tab. 11. Die Haushaltungsbewegung in den „Berufswohnungen".

Digitized by the Internet Archive
in 2017 with funding from
University of Illinois Urbana-Champaign Alternates

https://archive.org/details/wohnungswechselu00solt

Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt.

I. Themastellung.

Die Beurteilung der Wohnungsmarktlage auf Grund der Leerwohnungszählungen vollzieht sich bei den meisten städtestatistischen Veröffentlichungen unter Wiederholung desselben einfachen Ideenganges:

Bei Zugrundelegung des üblichen Normalleersatzes von 3 % wird Mangel oder Ueberfluß in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen festgestellt. Mit Hilfe der Baustatistik (Abbrüche, Neu- und Rohbauten, Baugenehmigungen) sucht man dann, unter Abschätzung des Neubedarfs auf Grundlage der Eheschliessungen und des Wanderungsgewinns, ein Bild von der voraussichtlichen Bewegung des Leerangebots zu gewinnen. Die Wohnungsmarktlage wird als Ausgangspunkt einer Entwicklung aufgefaßt, zu deren Regelung die Kommune, wenn nötig, ihre Maßnahmen trifft und deren Voraussicht daher wünschenswert erscheint.

In letzter Zeit macht sich jedoch ein Bedürfnis nach exakteren Methoden geltend, deren Ausgangspunkt rein äußerlich die Lage der Zählungstermine ist: Damit nämlich, daß die Aufnahmen in der Regel im Oktober und November, d. h. gegen Ende der Bausaison stattfinden, waren andrerseits die Vorbedingungen für eine rückwärtsschauende Betrachtungsweise von vornherein gegeben: Der Leerwohnungsbestand und die Wohnungserstellung ließen sich nämlich mit dem stattgehabten Wohnungswechsel, den Haushaltungsgründungen und den Wanderungsergebnissen in Beziehung bringen. Dabei konnte man, wie Frankfurt und Köln taten, durch eine bilanzmäßige Aufstellung von Angebot und Nachfrage den Leerbestand fortschreiben, um dann Rechnungsergebnis und Zählergebnis zu vergleichen, oder auch, wie Dresden und Halle, aus jenen Bevölkerungsvorgängen die Notwendigkeit eines bestimmten Normalvertrages ableiten und mit Hilfe dieser neugewonnenen Basis die Marktlage kritisieren.

Die vorliegende Arbeit will für Charlottenburg den Versuch in der von Frankfurt gegebenen Richtung bis zur letzten Konsequenz durchführen. Sie unternimmt ebenfalls eine Fortschreibung des Leerwohnungsbestandes über eine gewisse Zeitspanne, sucht aber die Erfassung der Bevölkerungsvorgänge derart zu verfeinern, daß Rechnung und Zählung übereinstimmen, im Gegensatz zu den großen Differenzen jener Kölner und Frankfurter Bilanzen. Das erfordert gleichzeitig eine eingehende Behandlung des großstädtischen Umzugs, die trotz ihrer zeitlichen und örtlichen Bedingtheit einige typische Gruppierungen bringen dürfte.

II. Literatur.

Ueber einschlägige Literatur läßt sich verhältnismäßig wenig sagen. Der Wohnungswechsel und die Vorgänge auf dem Wohnungsmarkt sind in der Städtestatistik nirgends als ein Ganzes behandelt. Soweit ausführlichere Darstellungen vorliegen, gruppieren sie sich in der Regel um die Ergebnisse der Leerwohnungszählungen, die durch die getrennt geführten Einzelstatistiken über die Bautätigkeit, Umzüge usw. erläutert werden.

Die erwähnenswertesten dieser Arbeiten sind:

Heft 17 der Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden „Die Lage des Dresdener Wohnungsmarktes im Jahre 1907", in dem die hinlänglich bekannte Normalvorratstheorie entwickelt ist, sowie Heft 17 der Beiträge der Statistik der Stadt Halle „Die Leerwohnungen in Halle 1909 bis 1911", das sich gleichfalls mit der Normalvorratsfrage befaßt und eine neue Lösung anstrebt. Auf beide werden wir an Ort und Stelle zurückkommen (Abschn. X).

Als Abhandlungen, die n i c h t an Leerwohnungszählungen anknüpfen, sind besonders hervorzuheben: „Das Nomadentum in der Berliner Bevölkerung", Dr. Schwabe, Jahrbücher für Volkswirtschaft und Statistik 1874. Der Wohnungswechsel, getrennt nach den Mietwertgruppen der bezogenen Wohnungen, ist der Betrachtung zugrunde gelegt und über ein Jahrzehnt mit der Bewegung des Leervorrates und der Mietsteigerungen verglichen.

Dann eine kürzlich erschienene Arbeit: Dr. Emmy Reich: „Der Wohnungsmarkt in Berlin 1840—1910" (Schmoller & Sering, Forschungen Bd. 164), die der Kommunalstatistik und deren Spezialproblemen fernsteht. Die Anlage der Arbeit ist der unsern genau entgegengesetzt. Dr. Reich gibt einen Ueberblick über die Gestaltung des Wohnungsmarktes während einer Periode von 70 Jahren, während w i r einen engen Zeitraum von sechs Wochen unter das Mikroskop nehmen wollen. Mangels vorhandenen Materials wird die Wohnungs n a c h f r a g e nur kurz behandelt. Um so reichhaltiger sind die Ausführungen über das Wohnungsangebot, wobei die Verfasserin in weitester Umgrenzung des Begriffes die gesamten Vorgänge der Wohnungsproduktion mit in die Darstellung aufnimmt.

In einigen Einzelfragen werden wir uns noch mit beiden Arbeiten zu befassen haben (Abschn. IX).

Neben diesen Monographien verdienen die laufenden Veröffentlichungen einiger Ämter erwähnt zu werden, die durch steuerliche Aufnahmen in den Besitz von wertvollem Material gelangen:

In Berlin lieferte die Mietsteuer durch ihren Kataster interessante Beiträge zur Statistik der Mietsteigerungen und Mietermäßigungen (Berliner Stat. Jahrbücher 1879—1895).

In Hamburg wird die Statistik der Mietpreissteigerungen und Ermäßigungen anläßlich der jährlich stattfindenden Grundstücksaufnahme festgestellt (vergl. Abschn. IX).

In Wien pflegen die Kündigungen von Wohnungen beim Bezirksgericht vorgenommen zu werden. Zwar gelangen die Wohnungen mit 14tägiger und kürzerer Kündigungsfrist teilweise nicht zur Anmeldung, doch sind die Angaben im Stat. Jahrbuch der Stadt Wien insofern von Interesse, als die Mietobjekte je nach der Person des Kündigenden auseinander gehalten sind (vergl. Abschn. VI).

In Frankfurt a. M. werden aus den sogenannten Mietbüchern, in welche wegen des Wassergeldes die An- und Abmeldungen von Wohnungen einzutragen sind, die Zahlen für die um-, zu- und fortziehenden Mieter, sowie die Haushaltungsgründungen und Auflösungen nach Wohnungsgrößenklassen

festgestellt. An die Erfassung dieser Bevölkerungsvorgänge schließen dann die eingangs*) erwähnten Bilanzen an. Die Frankfurter Statistik werden wir des öfteren verwerten (vergl. Abschn. Va, Ve, VIIb).

III. Beschaffung und Aufbereitung des Materials.

Aufnahme der freiwerdenden und leerstehenden Wohnungen.

Da bei Inangriffnahme der Arbeit (1909) eine Anmeldepflicht für freiwerdende Wohnungen in Charlottenburg nicht bestand, war ein geeignetes Material nur durch eine Sondererhebung des während einer gewissen Zeitspanne stattgehabten Mieterwechsels zu beschaffen. Diese Zeitspanne mußte nach Möglichkeit kurz gewählt werden, da andernfalls der Hausbesitzer die erfragten Ereignisse nicht mehr in frischer Erinnerung gehabt hätte. Um trotzdem die Basis breit genug zu erhalten, wurde die Zeit des lebhaftesten Wohnungswechsels (d. s. die Monate September und Oktober) der Beobachtung zu Grunde gelegt.

Im einzelnen wurde die Aufnahme folgendermaßen durchgeführt: Zum 23. September 1909 verteilten Aushilfsboten an die Hausverwalter ein doppelseitiges Formular, auf dessen linker Innenseite die am Stichtage leerstehenden, auf dessen rechter die zum Oktober freiwerdenden Wohnungen aufzuführen waren. Es wurde, wie aus umstehendem Abdruck ersichtlich, die Lage und Größe der Wohnungen, das Vorhandensein einer Küche, ferner die Zugehörigkeit eines Gewerberaumes, sowie die Dauer des Leerstehens bzw. der Name des ausziehenden Mieters erfragt. Endlich war rechts vom Doppelstrich anzugeben, ob die Wohnung vermietet sei und wie der neue Mieter hieße.

Da die zum 1. Oktober gekündigten Wohnungen zum Teil nun bereits am 23. September von ihren Mietern geräumt waren, so wurde, um doppelte Aufführung kenntlich zu machen, bei den leerstehenden Mietobjekten nachgefragt, ob bis zum Oktober Miete gezahlt wurde (Sp. 8 linke Seite); bei den gekündigten, ob die Wohnung bereits von ihrem Bewohner verlassen sei (Sp. 8 rechte Seite). Die Formulare waren vorläufig nur bis zum Doppelstrich auszufüllen, weil vor allem bei Kleinwohnungsgrundstücken die Vermieter über den Stand n a c h dem Termin noch nicht Bescheid wissen konnten. Sie wurden vielmehr am 15. Oktober zur Beantwortung der Fragen 9 und 10 noch einmal vorgelegt.

Abschriftnahme der polizeilichen Meldescheine.

Zur Kontrolle dieser Erhebung wurden in derselben Zeit sämtliche polizeilichen An- und Abmeldescheine, soweit es sich um Haushaltungen mit eigener Wohnung handelte, auf Zählblättchen übertragen. Die Auszugskarte (Abmeldeblatt) enthielt die Angaben:

1. Datum des Auszugs
2. Name des ausziehenden Mieters
3a. Strasse und Hausnummer
3b. Name der Unterschrift (Hausverwalter)
4. Stadtbezirk (zu Nr. 3 a)
5. Abzugsadresse (bei Fortzügen nur der Fortzugsort)
6. bei Umzügen: Stadtbezirk (zu Nr. 5)

Die Einzugskarte (Anmeldeblatt) enthielt die Angaben:

1. Datum des Einzugs
2. Name des einziehenden Mieters
3. Herkunftsadresse (bei Zuzügen nur der Zuzugsort)
4. bei Umzügen: Stadtbezirk (zu Nr. 3)
5a. Einzugsadresse
5b. Name der Unterschrift (Hausverwalter)
6. Stadtbezirk (zu Nr. 5 a)

Die Angaben 3 b und 5 b wurden aufgenommen, um im Falle mangelhafter oder falscher Adresse einen Anhalt zur Feststellung aus dem Adreßbuch zu haben.

Ergänzung der Ein- und Auszugskarten.

Zu beachten war, daß jeder Umzug sowohl sein Auszugs- wie sein Einzugsblättchen haben mußte. In dieser Richtung wurden die nötigen Ergänzungen durch Ausstellung entsprechender Nachtragskarten vorgenommen.

---

*) S. Seite 1.

linke Innenseite

Verzeichnis der am 23. September leerstehenden Wohnungen

Diese Fragen sind erst bei der zweiten Verteilung am 15. Oktober 1909 auszufüllen! Ergänzungsfragen nach dem Stande vom 15. Oktober 1909

Laufende Nr.	Liegt die Wohnung im Vorderhaus (V) Hinterhaus (H) Seitenflügel (S) Quergebäude (Q)	Liegt die Wohnung im Keller (K) pt., hpt., I., II., III. oder IV. Stock	Wieviel heizbare Zimmer hat die Wohnung?	Hat die Wohnung eine Küche (ja oder nein)	Ist die Wohnung untrennbar mit einem Gewerberaum verbunden? (Laden, Werkstatt usw.) (ja oder nein)	Seit wann steht die Wohnung leer?	Ist für die Wohnung bis zum 1. Oktober 1909 Miete gezahlt? (ja oder nein)	Ist nebenstehende Wohnung wieder zum Oktober vermietet? (ja oder nein)	wenn ja, Name des neuen Mieters (Bewohners)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									

rechte Innenseite

Verzeichnis sämtlicher zum 1. Oktober 1909 gekündigten Wohnungen.

Diese Fragen sind erst bei der zweiten Verteilung am 15. Oktober 1909 auszufüllen! Ergänzungsfragen nach dem Stande vom 15 Oktober 1909

Laufende Nr.	Liegt die Wohnung im Vorderhaus (V) Hinterhaus (H) Seitenflügel (S) Quergebäude (Q)	Liegt die Wohnung im Keller (K) pt., hpt., I., II., III. oder IV. Stock	Name des Mieters für das vergangene Quartal (bezw. letzten Monat)	Wieviel heizbare Zimmer hat die Wohnung?	Hat die Wohnung eine Küche? (ja oder nein)	Ist die Wohnung untrennbar mit einem Gewerberaum verbunden? (Laden, Werkstatt usw.) (ja oder nein)	Ist die gekündigte Wohnung am 23. September von ihrem Bewohner verlassen? (ja oder nein)	Ist nebenstehende Wohnung wieder zum Oktober vermietet? (ja oder nein)	wenn ja, Name des neuen Mieters (Bewohners)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
3									
2									

Vergleich der Einzugskarten mit den Hauslisten der Personenstandsaufnahme.

An Hand der Personenstandsaufnahme, mit deren Erhebungsdatum (15. Oktober) wir die Beobachtungszeit mit guter Absicht abgeschlossen hatten, wurde alsdann geprüft, ob für jede Einzugskarte eine entsprechende Haushaltungsliste vorhanden war, von der dann die Wohnungslage und der Mietpreis auf das Zählblättchen übertragen wurde.

Vergleich der Grundstücksformulare mit den Ein- und Auszugskärtchen.

Nunmehr wurden die Aus- und Einzugskärtchen hausweise mit den Grundstücksformularen verglichen. Die Namen der aus- und einziehenden Haushaltungen hätten dann sämtlich „als Mieter zum Oktober freiwerdender Wohnungen" (Sp. 4 rechte Seite), oder „als Mieter bis zum Oktober wieder vermieteter Wohnungen" (Sp. 10) erscheinen müssen. Von den 16 000 Ein- und Auszugskarten war das nur bei gut der Hälfte der Fall. Wir waren somit gezwungen, entweder die weitere Bearbeitung fallen zu lassen, oder die 8000 fehlenden Angaben durch systematische Recherche zu ermitteln. Wir entschieden uns für das Letztere.

Recherche.

Zu dem Zweck wurden die Namen der aus- und einziehenden Mieter grundstücksweise aufnotiert. Mit Hilfe dieser Unterlagen wurden die Recherchen durchgeführt. Der Erfolg war über Erwarten gut. Die Verwalter gaben in der Regel bereitwilligst Auskunft. Den statistischen Charakter der Erhebung ließen freilich die wenigsten gelten, empfanden eine derartige Aufnahme zum mindesten als sehr überflüssig.*)

Auswertung des Materials.

Unter ausgiebiger Benutzung des städtischen Einwohnermeldeamtes und der Hauslisten der Personenstandsaufnahme ging alsdann die Sichtung der Ergebnisse vor sich. Dabei war zweierlei zu beachten: Erstens waren für die sehr häufigen Umzüge im Hause, für die es naturgemäss keine Meldeblätter gab, nachträglich Kärtchen anzulegen; zweitens waren alle Aus- und Einzüge von Aftermietern, soweit für diese irrtümlich Zählblätter, insbesondere Nachträge vorlagen, auszuschalten und die korrespondierenden Ein- und Auszüge als Haushaltungsgründungen bzw. Auflösungen zu zeichnen. Aus den Formularen wurde endlich die Zimmerzahl der verlassenen und aufgesuchten Wohnungen übertragen. Bei den Auszugskarten wurde ferner vermerkt, ob die Wohnung leer blieb oder wieder bezogen wurde, bei den Einzugskarten, wie lange die bezogene Wohnung vorher leerstand bzw. ob sie neuerstellt war, bzw. wie der vorherige Mieter hieß. Damit war das Material tabellenreif.

Die Aufgabe war nun, aus zwei Katastern, die Aus- und Einzüge darstellten, Tabellen zu gewinnen, deren Einheiten Wohnungen bzw. Haushaltungen waren. Um die Wohnungskarte zu bilden, hatte man sich das Blättchen des ausziehenden Mieters mit dem Blättchen des in dieselbe Wohnung einziehenden Mieters vereinigt zu denken; um die Haushaltungskarte zu bilden, gehörte dagegen zu derselben Auszugskarte eine andere Einzugskarte, nämlich die desselben Mieters unter der neuen Adresse. Statt nun die jeweils zusammengehörigen Karten vor der Tabellierung zusammenzuklammern, wurde für eine vollständige Uebertragung sämtlicher, die Wohnungsstatistik wie die Haushaltungsstatistik angehenden Angaben auf jedes in Betracht kommende Aus- und Einzugsblättchen Sorge getragen. Wie es der Tabelleninhalt erforderte, wurde dann bald dieser, bald jener Teil des Katasters beim Auszählen ausgeschaltet.

Mit obigem sind die hauptsächlichsten Etappen der Materialgewinnung unter Weglassung alles Nebensächlichen wiedergegeben. Die Uebereinanderdeckung verschiedener Aufnahmen scheint uns eine einwandfreie Methode geliefert zu haben, den Endzweck, die Fortschreibung des Leerbestandes über einen Umzugstermin hinweg, zu erreichen.

Soweit im einzelnen Bemerkungen zur Technik unerläßlich erscheinen, sind solche in Kleindruck an die Spitze der einzelnen Abschnitte gestellt.

---

*) „Der Magistrat macht wohl Notstandsarbeiten", meinte ein Hausbesitzer bei einer vom Bearbeiter vorgenommenen Recherche.

IV. Ueberblick über die Hauptergebnisse

(ohne gesonderte Behandlung der einzelnen Wohnungsgrößenklassen und Stadtviertel); hierzu Tabelle 1 bis 3, 7 u. 11 des Anhangs.

Die Tabellen zerfallen, wie oben auseinandergesetzt, in zwei Hauptgruppen. Soweit sie sich auf die Haushaltungen beziehen, gingen sie Zahl für Zahl aus dem Kataster hervor; soweit dagegen die Wohnungen ihre Grundlage sind, bedurfte das Material nach einer Richtung der Ergänzung: Für die zu Beginn der Berichtszeit leerstehenden Wohnungen nämlich, die unvermietet blieben, waren keine Karten angelegt. Ihre Ermittlung geschah vielmehr durch einen listenweisen Auszug aus den Formularen, getrennt nach Wohnungsgrößenklassen, Dauer des Leerstehens und Stadtvierteln. Das Gesamtleerangebot zu Beginn der Beobachtungszeit setzte sich dann aus der Summe dieser und der bezogenen, vorher leerstehenden Wohnungen zusammen.

Es bleibt noch zu bemerken, daß die Abschrift der polizeilichen Meldescheine nicht vom 23. September (Datum der Zählung) an erfolgte, sondern vom 1. September an und die Erhebung mittels der für diese Zwischenzeit angelegten Karten auf den Stand vom 1. September zurückgeschrieben wurde. Dadurch konnte der Oktoberwechsel bei großen Wohnungen, sowie der Bezug der zum Herbst abgenommenen Neubauten lückenlos festgestellt werden.

In der Zeit vom 1. September bis 15. Oktober verließen 8151 Haushaltungen ihre Wohnung. Von diesen wohnten in „reinen Wohnungen“ (d. h. solchen, die nach Bauart und Benutzung Wohnzwecken dienen): 7446 — in Ladenwohnungen: 367 — in Portier- und Dienstwohnungen: 338.

Die Ausziehenden konnten entweder eine neue Wohnung suchen (Umzüge: 5966) oder ihren Wohnsitz in Charlottenburg aufgeben (Fortzüge: 1806), oder in Charlottenburg bleiben, ohne jedoch einen Haushalt in eigener Wohnung weiterzuführen (Auflösungen: 210). Schließlich handelte es sich bei einer sehr geringen Zahl der „ausziehenden“ Haushaltungen lediglich um eine Verkleinerung des früher innegehabten Räumekomplexes (Wohnungsabgaben: 17). Für einen restlichen Teil der Haushaltungen (152) konnte der Verbleib nicht ermittelt werden.

Im einzelnen ergab sich folgende Besetzung der genannten Gruppen:

Tab. I. (Auszüge).

Auszüge von Haushaltungen betr.	reine	mit Gewerberäumen verbundene	Portier- und Dienst-	Insgesamt
	Wohnungen			
Umzüge	5 467	259	240	5 966
Fortzüge	1 630	96	80	1 806
Auflösungen	197	5	8	210
Wohnungsabgaben	17	—	—	17
Unbekannte Richtung	135	7	10	152
Insgesamt	7 446	367	338	8 151

Den Auszügen standen 9603 Einzüge von Haushaltungen mit eigener Wohnung gegenüber. Von diesen suchten: 8688 Mieter reine Wohnungen, 517 Wohnungen mit Gewerberäumen, 398 Portier- und Dienstwohnungen auf. Dem Begriff des Umzugs entsprechend müssen sich unter diesen wiederum 5966 als Umzüge erweisen. Hier hat sich natürlich die Besetzung der einzelnen Wohnungsarten geändert. Der Portier konnte z. B. seinen Beruf aufgeben und in eine reine Wohnung ziehen, der Gewerbetreibende entsprechend wieder einen Laden aufmachen oder sich zur Ruhe setzen, und wer früher eine „reine Wohnung“ bewohnt hatte, konnte eine Tätigkeit ergreifen, die ihn zur Einmietung in eine „Berufswohnung“ nötigte. Im einzelnen stellte sich die Fluktuation zwischen den Wohnungsarten folgendermaßen dar:

Tab. II. (Umzüge).

Auszüge aus . . . Wohnungen	Einzüge in Wohnungen			Insgesamt
	reine	Laden-	Portier- und Dienst-	
reinen	5 192	138	137	5 467
Ladenwohnungen	111	138	10	259
Portier- und Dienstwohnungen . .	140	10	90	240
Zusammen	5 443	286	237	5 966

Von den Mietern reiner Wohnungen suchten 5192 ebensolche auf; 138 wanderten in Läden ab, also 27 mehr als aus letzteren zuwanderten; 137 gingen in Dienst- und Portierwohnungen.

Von den 259 umziehenden Gewerbetreibenden nahmen 111 von der Wiedermietung eines Ladens Abstand, 10 suchten Portierwohnungen auf, wobei sie wohl ihr altes Gewerbe als Schuhmacher oder Schneider beibehielten; 138 endlich bezogen wieder Ladenwohnungen.

Der Portier blieb in 90 von 240 Fällen in seinem Berufe, in 10 Fällen zog er in Wohnungen mit Gewerberäumen, in 140 Fällen in reine Wohnungen.

Das Ergebnis des Umzugs war ein Gewinn der reinen Wohnungen um 24 und der Portierwohnungen um 3 Mieter, während die Wohnungen mit Gewerberäumen 27 Mieter einbüßten. Der Austausch der einzelnen Gruppen miteinander hob sich also ziemlich auf.

Abgesehen von der Gruppe der eben behandelten Umzüge (5966) scheiden sich die Einzüge analog der Systematik der Auszüge in: Zuzüge (2713), Gründungen (727), Hinzunahmen von Wohnungen bei Vergrößerung eines Haushaltes oder eines Betriebes (52), sowie in Einzüge unbekannter Herkunft (145).

Die einzelnen Gruppen zeigen folgende Besetzung:

Tab. III. (Einzüge).

Einzüge	Wohnungen			Insgesamt
	reine	mit Gewerberäumen verbundene	Portier- und Dienst-	
Umzüge	5 443	286	237	5 966
Zuzüge	2 383	188	142	2 713
Gründungen	684	35	8	727
Hinzunahme	52	—	—	52
unbekannter Herkunft	126	8	11	145
Insgesamt	8 688	517	398	9 603

Stellen wir Ein- und Auszüge gegenüber, so zeigt sich, daß wir einen Wan-

Tab. IV.

	Auszüge	Einzüge	Saldo
Wanderungen	1 630	2 383	+ 753
Abgabe und Hinzunahme	17	52	+ 35
Auflösungen und Gründungen	197	684	+ 487

derungsgewinn von 753 Haushaltungen hatten, während 487 Haushaltungen mehr gegründet wurden als sich auflösten. Die Zahl der Hinzunahmen ist um 35 größer als die der Abgaben. Der letztgenannte Saldo ist zwar aus

kleinen Zahlen gebildet, verdient jedoch insofern ein größeres Interesse, als er zumeist die Aufsaugung von Wohnungen zu Nachbarbetrieben in sich birgt. Durch Gegenüberstellung der „Wohnungsabgaben und Hinzunahmen" wird daher die Umwandlung einer Wohngegend in eine Geschäftsgegend bis zu einem gewissen Grade veranschaulicht. Wollen wir vollständig sein, müssen wir freilich diesen Saldo durch Einbeziehung der Ein- und Auszüge von Bureaus und Kontoren aus (bzw. in) solchen Räumlichkeiten ergänzen, die der Bauart und Lage nach ursprünglich als Wohnungen zu betrachten sind. Derartige Bureauauszüge wurden 19, Einzüge dagegen 35 zum Oktober gezählt (d. h. 16 mehr als Auszüge). Fassen wir diese Mehreinzüge mit obigem Saldo zusammen, so ergibt sich, daß in Charlottenburg zum Oktober 35+16 = 51 Mietobjekte in der Art der Ausnutzung die Wandlung von der Wohnung in den Gewerberaum durchmachten.

Diese Zahl würde, in Prozent der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen Charlottenburgs ausgedrückt, zwar einen sehr geringen Koeffizienten „der Citybildung" ergeben; zieht man jedoch in Betracht, daß fast die Hälfte (23) der gewerblichen Zwecken zugeführten Mietobjekte auf das Ostviertel (mit ca. 6500 bewohnten Wohnungen) entfielen, sowie ferner, daß der gesamte Jahreswechsel etwa das Dreifache des in der Berichtszeit beobachteten ist, so ergibt sich, daß danach jährlich etwa 69 = 1,1 % der Wohnungen in diesem Viertel hätten eingehen müssen.

Tatsächlich sank im Ostviertel die Zahl der bewohnten Wohnungen ohne Gewerberäume in dem Zeitraum vom 1. Dezember 1905 bis zum 1. Dezember 1910 von: 6791 auf 6334, d. i. um 457. Da in der gleichen Periode die Bautätigkeit dort 148 Wohnungen erstellte, hingegen 92 abgebrochen wurden, da außerdem ca. 100 Wohnungen am Ende der Periode mehr leerstanden als zu Beginn, ist der Wohnungsverbrauch nur um

$$100+92—148 = 44$$

zurückgegangen. Demnach sind in den Jahren 1905—1910:

$$457—44 = 413$$

Wohnungen oder 6,1 % des Anfangsbestandes in gewerbliche Benutzung übergegangen, was ungefähr dem oben berechneten jährlichen Abgang von 1,1 % entspricht. Doch mag es bei diesen kleinen Zahlen Zufall sein, daß die Resultate so gut miteinander übereinstimmen.

Von Interesse ist es festzustellen, woher die zuziehenden Mieter der Wohnungsgruppen kamen und wohin die fortziehenden gingen.

Tab. V.

	Fortzüge	Zuzüge	Saldo
	reine Wohnungen		
Berlin	488	1 255	+ 767
Schöneberg	134	144	+ 10
Wilmersdorf	274	186	— 88
Sonstige Vororte	357	295	— 62
außerhalb	377	503	+ 126
Zusammen	1 630	2 383	+ 753
	mit Gewerberäumen verbundene Wohnungen		
Berlin	32	100	+ 68
Schöneberg	13	19	+ 6
Wilmersdorf	15	16	+ 1
Sonstige Vororte	18	32	+ 14
außerhalb	18	21	+ 3
Zusammen	96	188	+ 92

Tab. V (Fortsetzung).

	Fortzüge	Zuzüge	Saldo
	Portier- und Dienstwohnungen		
Berlin	29	81	+ 52
Schöneberg	8	9	+ 1
Wilmersdorf	24	22	— 2
Sonstige Vororte	9	20	+ 11
außerhalb	10	10	—
Zusammen	80	142	+ 62

Bei allen Gruppen zeigt sich ziemlich dasselbe Bild. Der starke positive Wanderungssaldo rührt hauptsächlich von den lebhaften Zugängen aus Berlin her. Von außerhalb wanderten ebenfalls mehr Haushaltungen zu als ab. Der Austausch mit Schöneberg zeigte keinen nennenswerten Ueberschuß. Soweit Wohnung mit Gewerberäumen und Portierwohnungen in Frage kamen, traf dies auch für Wilmersdorf und die übrigen Vororte zu, während diese Gemeinden bei den reinen Wohnungen erheblich profitierten.

Bei der späteren eingehenden Besprechung des Wohnungswechsels, der Wanderungen und Haushaltungsgründungen werden wir nur die reinen Wohnungen betrachten; dagegen die „Berufswohnungen" ausschalten, die wegen ihres beschränkten Reflektantenkreises kein so großes Interesse beanspruchen. Diese sind der Einheitlichkeit halber auch nicht in die Tabellen aufgenommen, deren Durchsichtigkeit und Lesbarkeit dadurch nur erschwert wäre. Die wichtigsten Angaben über die Laden-, Portier- und Dienstwohnungen sind vielmehr in einer Sondertabelle (11 des Anhangs) zusammengestellt.

Die Rückwirkung der Haushaltungsbewegung auf den Wohnungsmarkt besteht in einem zu den Zugterminen verschärften Widerspiel von Angebot und Nachfrage, wobei die neuen Wohnviertel den älteren einen Teil ihres Mieterbestandes abgewinnen.

Wenn nun die Bautätigkeit die Aufgabe hat, das Verhältnis von Wohnungen zu Haushaltungen auf der richtigen Höhe zu halten, so fällt es der Haushaltungsbewegung zu, das Angebot an neuerstellten Wohnungen aus seinen lokalen Fesseln zu befreien und dem allgemeinen Bedarf zuzuführen: Dadurch nämlich, daß die umziehenden Mieter aus andern Vierteln in die Neubaugegenden strömen, entsteht in jenen ein neues Angebot, von dem wiederum dieselbe Wirkung ausgeht. So wird schließlich der Wohnungsmarkt auch in den entlegeneren Stadtteilen günstig beeinflußt, und die örtlich begrenzte Bautätigkeit gibt mittelbar auch dem an bestimmte Gegenden gebundenen Mieter die Möglichkeit, daselbst seinen Wohnbedarf zu decken. Nähmen wir im Widerspruch mit den Tatsachen an, daß jeder Einwohner Jahrzehnte in seiner Wohnung bliebe, so wäre eine Entwicklung nur in der Form denkbar, daß die zuziehenden und neuentstehenden Haushaltungen ihre Wohnungen in den wenigen Zentren der Bautätigkeit suchen. Ein nur geringes Mißverhältnis zwischen Angebot und Bedarf würde einen engbegrenzten, von wenigen Schultern getragenen und daher stark empfundenen Mietverlust nach sich ziehen, ohne daß die Mieter davon Vorteil hätten.

Der stadtliche Organismus besitzt also in dem Wohnungswechsel ein selbsttätiges Ventil gegen allzu angehäufte Mietausfälle. Bei hohen Leersätzen freilich reicht der Schutz durch dieses Regulativ bei weitem nicht aus. Aber wenigstens genügt der vorhandene Ausgleich zum Ausgangspunkt planmäßiger Tätigkeit: Erst die nivellierende Tendenz des Umzugs macht eine Versicherung gegen Mietverlust auf technischer Grundlage reif zur Erörterung (Kap. VIII).

Unsere Behauptungen über eine günstige Einwirkung der Haushaltungsbewegung auf den Wohnungsmarkt sollen nicht so verstanden sein, als wollten wir dem Nomadentum großstädtischer Bevölkerung das Wort reden; als wollten wir dem Hausbesitzer vortäuschen, daß ihm die Beunruhigungen eines unausgesetzten Mieterwechsels Vorteil brächten und dem Mieter, daß sein Mangel an Seßhaftigkeit eine volkswirtschaftliche Notwendigkeit darstelle. Die geschilderte ausgleichende Wirkung ist sozusagen die günstige Kehrseite der großstädtischen Ruhelosigkeit. Allerdings zeigt sich bei näherer Prüfung, daß ein guter Teil der Bevölkerungsfluktuation auch in dieser Hinsicht ein nutzloser Aufwand bleibt. Die nivellierende Tendenz des Umzugs beruhte darauf, daß die Haushaltungen andere Wohngebiete aufsuchen. Das traf aber nur bei der Hälfte aller Fälle zu. Fast 50 % der Umziehenden blieb in weniger als 500 m Entfernung von der alten Wohnung. Die Folge war, daß die verlassenen Wohnungen inmitten der dichtbewohnten Bezirke weit häufiger wieder bezogen wurden als die leeren der Außenbezirke; eine Erscheinung, die wir bereits früher beobachteten.*) Das zeigt sich bei einer Untersuchung von Wohnungsangebot und Nachfrage, in die wir nunmehr eintreten.

Das Wohnungsangebot wollen wir in drei Hauptbestandteile gliedern: Die leerstehenden Wohnungen, die seit Räumung durch den früheren Mieter zur Verfügung stehen; die neuerstellten**) Wohnungen; endlich die zum Termin freiwerdenden Wohnungen. Die letzteren unterliegen häufig vor der Wiedervermietung baulichen Aenderungen, die dann zu berücksichtigen sind, wenn sie Wohnungsteilungen oder Zusammenlegungen zur Folge haben.

Am 1. September waren nach unserer Aufnahme in Charlottenburg:

leerstehend	3207
neuerstellt	2389
freiwerdend	7465
Gewinn durch Umbau	8
zusammen	13069

Zum Oktober wurden demnach von etwa 69 000 vorhandenen 13 069 = 20,5% aller vorhandenen Wohnungen angeboten.

Die Nachfrage dritteln wir ebenfalls, je nachdem sie sich einer der genannten Gruppen zuwendet.

Es wurden bezogen:

von den leerstehenden Wohnungen . . .	1953 = 60,9%	des	Angebotes
von den neuerstellten „ . . .	1326 = 55,5%	„	„
von den freigewordenen „ . . .	5444 = 72,8%	„	„
zusammen	8723 = 66,7%	des	Angebotes.

Der Rest blieb leer.

Es fällt uns nach obigem nicht mehr sonderlich auf, daß von 100 angebotenen Wohnungen bei den freiwerdenden mehr als bei den leerstehenden, und bei diesen wieder mehr als bei den neuerstellten bezogen wurden: (72,8%; 60,9%; 55,5%). Wir wissen, daß die geringe Umzugsentfernung die Ursache ist, nach der die Neuwohnung unbeliebter und weniger gesucht erscheint als die von ihrem Mieter verlassene.

---

*) Beilage zum Monatsbericht Juli 1909 S. 7.

**) Als neubebaut wurden hierbei diejenigen Grundstücke angesehen, die zum Herbst ihren ersten Vermietungstermin hatten, also ihren ersten Mieterschub bekamen. Es sind z. B. Grundstücke mit großen Wohnungen, die im Mai abgenommen wurden, als „Neubauten“ gezählt, während bei Kleinwohnungsbauten nur solche in Frage kamen, die nach dem Julitermin bezugsfähig geworden waren. Mit der Neubaustatistik der Monatsberichte, die sich auf sämtliche Ereignisse eines Zeitintervalls bezieht (Gebrauchsabnahmen), sind die Angaben daher nicht vergleichbar.

Stellen wir noch einmal Angebot und Nachfrage in der behandelten Dreiteilung zusammen, so gewinnen wir folgendes Bild:

Tabelle VI.

	Angebot	Nachfrage	leerbleibend
leerstehend	3 207	1 953	1 254
neuerstellt	2 389	1 326	1 063
freiwerdend	7 465	5 444	2 029
+ Gewinn durch Umbau . .	8	—	—
Zusammen	13 069	8 723	4 346

Erinnern wir uns der angeführten Zahlen über die Haushaltsbewegung, so werden wir verlangen müssen, daß die Zahl der ausziehenden Haushaltungen dort mit der Zahl der freiwerdenden Wohnungen hier, die Zahl der einziehenden Haushaltungen dort, mit der Zahl der vermieteten Wohnungen hier, übereinstimmen muß. Wir hatten 7446 Haushaltungsauszüge registriert (Tab. I), zu denen 19 Bureauauszüge kamen und 8688 (Tab. III) Haushaltungseinzüge, die um 35 Bureaueinzüge zu vermehren sind. Da das Angebot 7465, die Nachfrage 8723 Wohnungen umfaßt, stehen die Zahlen im Einklang.

Damit haben wir die Ergebnisse der Aufnahme im großen ganzen geschildert, soweit sie nicht eine Gliederung nach Wohnungsgrößenklassen und Stadtvierteln nötig machen. Mit einer solchen Trennung werden sich die nun folgenden Abschnitte zu beschäftigen haben.

V. Die Haushaltungsbewegung.

A. Die Umzüge nach Größenklassen.

(Tab. 2 und 3 des Anh.)

Je nach Aenderung der ökonomischen Verhältnisse wird die umziehende Haushaltung eine billigere, gleich teuere oder teurere Wohnung aufsuchen. Dabei wird die Kopfzahl der Familie nicht so sehr den Ausschlag geben wie das Einkommen.

Bei Verfolgung einer Gruppe von Zensiten wird in der Regel eine stärkere Abwanderung aus den unteren in höhere Steuerklassen beobachtet, als in umgekehrter Richtung, da bis zu einem gewissen Grade das Einkommen mit dem Alter des Zensiten wächst. Man könnte eine ähnliche Hinaufwanderung beim Wohnungswechsel erwarten; und zwar um so mehr, als hier nicht allein der Verdienst des Haushaltungsvorstandes der maßgebende Faktor ist, sondern der gesamte Verdienst der Familienmitglieder. Es genügt an die für eine Arbeiterfamilie typische Erscheinung zu erinnern, daß auf eine Periode des Mangels und der Entbehrung eine wesentliche Besserung der ökonomischen Lage durch das Einkommen der heranwachsenden Kinder einzutreten pflegt.

Eine Gruppierung der Zähleinheiten nach Mietpreisklassen wäre für die Untersuchung der Umzugsrichtung angebracht gewesen, doch verbot sich dieser Weg durch erhebungstechnische Schwierigkeiten. Statt dessen wurden die Haushaltungen nach der Zimmerzahl der jeweils verlassenen und aufgesuchten Wohnung gegliedert. Stellen wir diese Zahlenreihen einander gegenüber, so zeigt sich, daß die Einzimmerwohnungen 204 Mieter insgesamt verlieren, die sich auf die Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern verteilen. Die Bedeutung dieses Saldos wird aber

Tabelle I.

Zimmerzahl	Auszüge	Einzüge	Saldo
1 o. K.	74	51	— 23
1 m. K.	1 612	1 431	— 181
2 , ...	2 055	2 079	+ 24
3	803	923	+ 120
4	330	371	+ 41
5 u. mehr	318	337	+ 19
Zusammen	5 192	5 192	—

erst völlig klar, wenn wir den Mieteraustausch jeder Größenklasse mit jeder anderen betrachten. Dabei zeigt sich, daß regelmäßig eine Größenklasse an die jeweils nächstfolgende mehr Mieter abgibt, also sie von dieser empfängt. — Von einer Einzimmerwohnung in eine Zweizimmerwohnung zogen z. B.: 530 Mieter; umgekehrt von einer Zweizimmerwohnung herab nur: 349; von einer Zwei- in eine Dreizimmerwohnung: 333; von einer Drei- in eine Zweizimmerwohnung: 186; von einer Drei- in eine Vierzimmerwohnung: 156; von einer Vier- in eine Dreizimmerwohnung: 112. Insgesamt zogen:

860 = 16,56% in eine kleinere Wohnung,
3030 = 58,36% in eine gleich große Wohnung,
1656 = 25,08% in eine größere Wohnung.

Ziehen wir die Saldi aus dem Austausch zwischen den Größenklassen und setzen für den Mehrgewinn aus der nächst tieferen Klasse ein Plus, für den Mehrverlust an die nächst höhere ein Minus, erhalten wir die folgende Uebersicht:

Tabelle II.

Größenklasse der verlassenen Wohnung	Größenklasse der bezogenen Wohnung: 1 o. K.	1	2	3	4	5 und mehr	Es zogen mehr [+] weniger [—] aus als ein:
Die obigen Größenklassen erhielten im Austausch mit den nebenstehenden mehr [+] weniger [—] Mieter als sie abgaben.							
1 o. K.	—	+ 22	— 1	+ 2	—	—	+ 23
1 m. K.	— 22	—	+ 181	+ 20	+ 2	—	+ 183
2	+ 1	— 181	—	+ 147	+ 6	+ 3	— 24
3	— 2	— 20	— 147	—	+ 44	+ 5	— 120
4	—	— 2	— 6	— 44	—	+ 11	— 41
5 und mehr	—	—	— 3	— 5	— 11	—	— 19
Es kamen mehr [+] weniger [—] aus . . . * Wohnungen als in ebensolche gingen: * kleineren	—	+ 22	+ 180	+ 169	+ 52	+ 19	+ 442
Es kamen mehr [+] weniger [—] aus . . . * Wohnungen als in ebensolche gingen: * größeren	— 23	— 203	— 156	— 49	— 11	—	— 442
Es zogen weniger [—] mehr [+] ein als aus:	— 23	— 181	+ 24	+ 120	+ 41	+ 19	—

Mehr „hinauf als hinunter“ zogen 442 Mieter = 8,52% des gesamten Wechsels. Da jede Größenklasse sich aber aus der unter ihr stehenden ergänzte, ja sogar (wie die Drei- und Vierzimmerwohnungen) mit einem erheblichen Mehrgewinn (120 bzw. 41) abschloß, kommt die gesamte Aufwärtsbewegung nur bei den kleinsten, also bei den Einzimmerwohnungen zum

Vorschein, eben durch den erwähnten Verlust von 204 Mietern. Wie wir später sehen werden, füllt sich die entstandene Lücke aus den Haushaltungsgründungen wieder auf, an denen die Einzimmerwohnungen (nach Abzug der Auflösungen) 269 Mieter gewannen.

Die meisten der Mieter, die nicht in eine gleich große Wohnung zogen, suchten die direkt darüber bzw. darunter stehende Klasse (89,08%) auf; nur die wenigsten übersprangen eine Klasse wie untenstehende Zusammenstellung erhärtet:

Tabelle III.

Es wird aufgesucht:	Umzüge in größere Wohnungen	Umzüge in kleinere Wohnungen	Summe	%
die nächstfolgende Klasse . . .	1 159	767	1 926	89,08
die zweitnächste Klasse	109	71	180	8,33
die drittnächste Klasse	23	15	38	1,76
die viertnächste und weitere . .	11	7	18	0,83
Zusammen	1 302	860	2 162	100,00

Neben den Einkommenverhältnissen und der Kopfzahl der Familie, sowie der Zusammensetzung derselben, spielt natürlich auch die Absicht abzuvermieten bei der Auswahl eine Rolle. Daraus mag sich zum Teil das Ueberspringen mehrerer Größenklassen erklären.

Es interessiert festzustellen, ob ähnliche Beobachtungen bereits anderweitig gemacht sind. Wir entnehmen dem „Frankfurter Jahrbuch" die untenstehenden Angaben über den Aus- und Einzug umziehender Mieter.

Tab. IV.

Wohnungsgrößenklassen:	Umzüge 1910/1911 Einzüge	Auszüge	Saldo	1909/1910 Saldo
1 o. K.	244	238	+ 6	+ 37
1 m. K.	1 093	1 173	— 80	+ 43
2 Zimmer	6 406	6 884	— 478	— 581
3 „	4 996	4 673	+ 323	+ 257
4 „	1 463	1 310	+ 153	+ 168
5 „	620	568	+ 52	+ 33
6 und mehr Zimmer	401	377	+ 24	+ 43
Zusammen	15 223	15 223	—	—

Fügen wir die Saldi hinzu, so scheint tatsächlich eine ähnliche Folgerung aus den Zahlen gezogen werden zu können: die Zweizimmerwohnungen verlieren eine große Zahl von Mietern, die offenbar nach oben abgewandert sein müssen, da bei den Einzimmerwohnungen ziemlich gleichviel Aus- wie Einzüge verzeichnet wurden. Genau wie in Charlottenburg füllt sich der entstandene Hohlraum aus dem Gründungsüberschuß auf, der gerade an der kritischen Stelle am stärksten ist (1909/1910: + 1796, 1910/1911: + 1751). Als einziger Unterschied ist hervorzuheben, daß in Frankfurt die Zweizimmerwohnung das Defizit hatte, bei uns die Einzimmerwohnung. Das liegt daran, daß die letztere Größenklasse dort nur schwach vertreten ist, und wahrscheinlich von einer Unterschicht mit geringer Entwicklungsmöglichkeit bewohnt wird, während andererseits eine prozentual geringe Herabwanderung von den Zweizimmerwohnungen absolut genommen stärker als eine intensivere Hinaufwanderung aus der kleinen Menge der Einzimmerwohnungen wirkt.

B. Die Umzugsentfernung.

(Tab. 4 u. 4a des Anh.)

Die Haushaltungskarten waren nach dem bei dem Wohnungswechsel zurückgelegten Umzugsweg zu zeichnen. Hierzu wurden die möglichen Entfernungen in Zonen eingeteilt, deren Nummer zu vermerken war. Als erste Gruppe wurden die Umzüge im Hause mit der Entfernung „0" angesehen. Als nächste Zone galten die beiden Nachbargrundstücke rechts und links, sowie die drei gegenüberliegenden Häuser; dann die jeweils diesen benachbarten u. s. f.

Unter Beachtung, dass etwa als durchschnittliche Grundstücksfront 25 m angenommen werden können, wurden — unter diesbezüglicher Wahl der Entfernungengruppen als vielfache von 25 m — die Strecken auf den großen Charlottenburger Stadtplänen des Tiefbauamts mit dem Zirkel abgegriffen und auf einer hierzu angefertigten Skala die Gruppennummer festgestellt.

Von 1000 m an kam statt Zirkel und Karte der sogenannte „Droschkenkutscherwegemesser" zur Anwendung. Ueber 6 km hinaus wurde nicht gemessen. — Die Messung geschah durchweg längs des nächsten fahrbaren Weges (nicht Luftlinie).

Bei Betrachtung der Ergebnisse können die Gruppen entweder als Entfernungen in Meter aufgefasst werden, oder aber, nach Division ihrer Grenzzahlen durch 25, als Zahl der „passierten Grundstücke".

Diejenige Größe, die angibt, wieviel Einzüge in den Entfernungengruppen auf eine Zone von Grundstücksbreite entfallen, ist die Intensität der Gruppe genannt. Ist sie nicht aus den absoluten Zahlen, sondern aus den Gruppenanteilen gebildet, heißen wir sie: relative Einzugsintensität.

Das entscheidende Moment für die Rückwirkung der Haushaltungsbewegung auf dem Wohnungsmarkt ist die Umzugsweite. Durch den zurückgelegten Weg wird entschieden, ob die Haushaltung in entfernte Wohngebiete vordringt und einen andern Markt alimentiert, oder ob sie im eigenen Bezirk zurückbleibt. Je nachdem dies bei der Hauptmasse eintritt oder nicht, haben die Leerstehensziffern in den Stadtvierteln in mehr oder minder hohem Grade die Tendenz sich auszugleichen, deren Bewirkung wir in Kap. IV als eine wirtschaftliche Aufgabe der Umzüge betrachteten.

Wie kreist nun die Bevölkerungsmenge durch die großstädtischen Viertel? So etwa wie das Wasser in einer Zahl durch Röhren miteinander verbundenen Gefäße, die alle bis zur selben Höhe angefüllt werden? Oder

Tabelle V.

Größenklasse	Die Einzüge der Haushaltungen fanden statt aus einer Entfernung von ..... Metern										Größenklasse
	Umzug im Hause	bis 100	über 100 bis 250	über 250 bis 500	über 500 bis 1000	über 1000 bis 2000	über 2000 bis 3500	über 3500 bis 6000	Sonstige Zuzüge Gr. Berlin und Vororte	Insgesamt	
Zahl der Einzüge in obenstehenden Entfernungengruppen											
1	220	119	201	300	380	337	89	50	167	1857	1
2	277	211	288	408	494	413	153	132	338	2714	2
3	133	86	126	188	205	173	92	97	232	1332	3
4	48	26	33	94	96	70	48	47	108	570	4
5	22	8	15	20	42	37	24	38	50	256	5
6 u. mehr	26	13	15	41	53	54	59	44	38	343	6 u. meh
Insgesamt	726	463	678	1051	1270	1078	465	408	933	7072	Insgesamt
Relative Einzugsintensität (Einzüge auf je 25 m der Anteile der Entfernungengruppen)											
1	118,3	15,8	18,0	16,2	10,3	4,4	0,8	0,3	0,2	1,8	1
2	101,9	19,5	17,7	15,1	9,1	3,8	0,9	0,5	0,4	1,8	2
3	99,6	16,3	15,7	14,2	7,7	3,2	1,1	0,7	0,5	1,8	3
4	84,2	11,3	9,7	16,5	8,4	3,1	1,4	0,8	0,6	1,8	4
5	85,9	7,8	9,8	7,8	8,2	3,6	1,6	1,5	0,6	1,8	5
6 u. mehr	75,8	9,5	7,3	12,0	7,7	3,9	2,9	1,3	0,3	1,8	6 u. mehr
Insgesamt	102,5	16,4	15,9	14,9	9,0	3,8	1,1	0,6	0,4	1,8	Insgesamt

so, als ob die Verbindungsrohre verstopft sind und die zufließende Menge sich nur langsam verteilen kann und die gehemmte Bewegung sich in einer Zahl von Einzelwirbeln auflöst? Die Antwort wird sich aus umstehenden Darstellungen herleiten lassen, deren Zahlen zunächst zu besprechen sind.

Von den 7069 in Betracht kommenden Um- und Zuzügen*) blieben nach untenstehender Tabelle 726 = 10,25% des gesamten Wechsels im eigenen Hause; das macht 1,14% sämtlicher überhaupt derzeit in Charlottenburg vorhandenen Haushaltungen. Um ungefähr auf die Jahresziffer zu kommen, müssen wir diese Zahl verdreifachen, man wird daher sagen können, daß 3—4% der Haushaltungen ihre Wohnung jährlich im e i g e n e n Hause wechseln.

Es zogen bis zu

100 m	Entfernung	463 = 6,57 %	sämtlicher	Umzüge
100—250 „	„	678 = 9,57 %	„	„
250—500 „	„	1 051 = 14,89 %	„	„

Innerhalb einer Entfernung von 500 m (oder etwa 20 Grundstücksbreiten) blieben demnach, einschließlich der Umzüge im Hause, 2918 Mieter = 41,28% der zur Beobachtung stehenden, wobei wir noch einmal betonen wollen, daß die Umzüge aus den Groß-Berliner Gemeinden in die Betrachtung eingeschlossen sind. Im nächsten halben km finden wir weitere 1270 = 17,99%. Aufsummiert liefert das für einen Umkreis von 1 km 4188 = 59,27%. In über 1000 bis 2000 m Entfernung zogen nur noch 1078 = 15,23%, in die Zonen der darauf folgenden 1½ km 465 = 6,57%. In über 3,5 bis 6 km Entfernung suchten 408 = 5,76% ihre neue Wohnung, während die restlichen 933 = 13,17% einen längeren Weg als 6 km zurückzulegen hatten.

Nach Größenklassen getrennt, betrug der Prozentanteil der Haushaltungen, die in weniger als 500 m Entfernung von ihrem alten Wohnplatz blieben:

bei	Wohnungen	mit		1	Zimmer	45,21%
„	„	„		2	Zimmern	43,66%
„	„	„	3 und	4	„	38,59%
„	„	„	5 „	mehr	„	26,71%

Wenn man bedenkt, daß die Möglichkeit, weit zu ziehen mit der Größe des zusammenhängenden Häuserkomplexes wächst und in Rechnung zieht, daß die aneinandergrenzenden Gemeinden ein Areal von mehr als 15 km im Durchmesser bedecken, zeigt sich erst deutlich, wie sehr der Großstädter und vor allem der Proletarier an der einmal gewählten Gegend hängt.

Interessant ist es festzustellen, wie sich die Besetzung der Entfernungengruppen in allernächster Nähe der alten Wohnung gestaltet. Der Tabelle VI sind die relativen Einzugsintensitäten zugrunde gelegt, d. h. derartige Verhältniszahlen, bei denen sowohl die andere Besetzung der Größenklassen, wie die verschiedene Spannung der Entfernungengruppen auf einen gleichen Nenner gebracht sind. Die bereits oben definierte „relative Einzugsintensität“ gibt nämlich an, wieviel von den Prozentanteilen jeder Gruppe auf je 25 m derselben entfallen. In die erste Zone, also in die nächstliegenden 5 Grundstücke, zogen nicht ganz 3% der sich verändernden Haushaltungen. Bei den Einzimmerwohnungen waren es 2,63%, bei den

*) Von den 7572 Um- und Zuzügen waren 503 Zuzüge von außerhalb und scheiden für diese Betrachtung aus. Die restlichen 7069 Um- und Zuzüge betrafen die Bevölkerungsfluktuation Groß-Berlins mit Charlottenburg. Da zwischen diesen Um- und Zuzügen nur ein kommunalpolitischer Unterschied besteht, während wir es mit der Betrachtung von Wirtschaftstatsachen zu tun haben, bedarf es nicht ihrer getrennten Aufführung. Wir werden sie vielmehr als gleichwertig behandeln.

2-Zimmerwohnungen 3,42%, bei den 3—4-Zimmerwohnungen 2,73% und bei den Wohnungen von 5 und mehr Zimmern 1,67%. Bei den 2-Zimmerwohnungen ist die Quote deshalb am höchsten, weil sie die gangbarste Sorte Wohnungen darstellen, mit der die größte Zahl der Grundstücke aufwarten kann. Der Mieter braucht daher nicht weit zu ziehen.

Tab. VI.

Es zogen . . m. weit	Zimmerzahl				Zusammen
	1	2	3/4	5 und mehr	
0	11,83	10,19	9,52	8,01	10,25
über 0— 25	2,63	3,42	2,73	1,67	2,88
„ 25— 50	1,13	1,66	0,84	1,01	1,24
„ 50— 75	1,39	1,29	0,90	0,17	1,12
„ 75—100	1,24	1,44	1,42	0,66	1,33
„ 100—125	1,78	1,62	1,11	0,33	1,41
„ 125—150	1,09	1,40	1,58	1,34	1,62
„ 150—200	1,75	1,86	1,36	0,83	1,66
„ 250—325	1,52	1,61	1,37	1,28	1,49
„ 325—400	1,88	1,49	1,40	1,03	1,62
„ 400—500	1,49	1,44	1,38	0,83	1,39

Die Quoten steigen und fallen zu verschiedenen Malen, was seinen Grund in der verschiedenen Grundstücksbesetzung der Zonen bei gleichen Breiten hat. Sobald nämlich eine Straßenkreuzung passiert ist, steigt die Zahl der zugehörigen Grundstücke plötzlich schneller. Die Quoten bewegen sich in den Zonen bis zu 500 m Entfernung zwischen 1 und 1,6%. Von 500 m an gleicht sich der Einfluß der Straßenkreuzungen völlig aus, und die Anteile sinken von nun an mit großer Regelmäßigkeit. Bei 1000 m beträgt die relative Einzugsintensität nur noch 0,66%; bei 1500 m : 0,33%; bei 2000 m : 0,21%; bei 3000 m : 0,07%; bei 5000 m : 0,05%.

Geben wir nunmehr die Antwort auf die eingangs formulierte Frage: Wenn wir von der noch zu günstigen Annahme ausgehen, daß in einer Entfernung von 500 m ein neues Wohngebiet erreicht ist, in welchem der Wohnungsmarkt unter andern Bedingungen steht, so folgt, daß bis zu 50% des Wohnungswechsels bei Kleinwohnungen, gegen 40% bei mittleren und 25% bei großen Wohnungen sich ohne jede günstige Rückwirkung auf den Wohnungsmarkt vollzieht, d. h. nach obigem, ohne einen Ausgleich der Leerstehensniveaux zu bewirken. Nimmt man aber einen zurückgelegten Weg von mehr als 1000 m an, so betragen gar die entsprechenden Prozentsätze 65% bzw. 50% bzw. 40%.

Wir haben demnach gefunden, daß der Wohnungswechsel größtenteils ohne Zuhilfenahme des benachbarten Angebots im eigenen Viertel „in sich" geschieht. Die „Einzelwirbel" bilden das charakteristische Moment, während die weiter unten (Kap. V d) zu erläuternden Hauptströmungen von wesentlich geringerer Intensität sind.

C. Die Verkettung der Umzüge.

(Tab. 5 und 6 des Anh.)

„Umzugsketten" nennen wir die Verknüpfungen von solchen Haushaltungen zu einem Ganzen, die durch den Haushaltungswechsel in Abhängigkeit von einander geraten. Z. B.: die zuziehende Haushaltung A zieht in die Wohnung des B, B in die des C, C in die von D, D in die von E, während E seinen Haushalt auflöst. Die Abhängigkeit der Mieter einer Kette besteht nun darin, daß sie an dem Zeitpunkt der Räumung der Wohnungen seitens ihrer Vordermänner interessiert sind, da sie in eine vollbesetzte Wohnung nicht einziehen können. Das Anfangsglied E kann

entweder einen Umzug in eine Leerwohnung, einen Fortzug oder eine Haushaltungsauflösung darstellen; das Kettenschlussglied A dagegen einen Umzug aus einer leerbleibenden Wohnung, einen Zuzug oder eine Haushaltungsgründung. Die Zwischenglieder B, C, D müssen offenbar Umzüge sein.

Die Kettenbildung kann von Erhebungsfehlern kaum beeinflußt sein, da solche in dieser Richtung sehr unwahrscheinlich sind. Der Verwalter wußte von allen Angaben wohl am sichersten, wer der Nachfolger eines ihm namhaft gemachten Mieters würde. Es ist auch kaum einmal vorgekommen, daß sich seine Angaben als irrtümlich herausstellten.

Natürlich sind auch die „Berufswohnungen" in den Ketten enthalten, da andernfalls der Umzugsverlauf willkürlich unterbrochen wäre.

Es hätte in obigem Beispiel der Fall eintreten können, daß nicht A, sondern D in die Wohnung des B einzog. Dann läuft die Kette in sich zurück und hat weder Anfangs- noch Endglied, „sie ist geschlossen". Hiernach ist die Bedeutung von Tabelle 5 des Anhangs völlig klar. In Tabelle 6 sind die Haushaltungen je nach der Zahl der „Vordermänner" und „Hintermänner" gegliedert, die in Verfolg der Kette vorher bzw. nachher rangieren. In diesem Beispiel stände Haushalt A: unter 0 (4)*, B: unter 1 (3), C: 2 (2), D: 1 (3), E: 0 (4). Sehen wir uns die Tabelle 6 an, so zeigt sich, daß die Besetzung der in der Richtung der Diagonale „links unten nach rechts oben" liegenden Gruppen dieselbe ist. Daß dies so sein muß geht aus dem Beispiel hervor, wo die Kette A—E ein Erscheinen je einer Haushaltung in allen Gruppen der Diagonale 0 (4) bis 4 (0) im Gefolge hat.

Durch die Ineinanderschachtelung der Umzüge in enge Wohngebiete geraten die Haushaltungen in eine gewisse Abhängigkeit voneinander. Der eine muß erst ziehen, ehe der andere kommen kann. Dem suchten wir durch Bildung der Ketten auf die Spur zu kommen.

Insgesamt 2823 Haushaltungen standen in keiner Abhängigkeit von andern oder wenigstens scheiterte die weitere Verfolgung an dem Passieren der Gemeindegrenze.

Im einzelnen werden sie dargestellt durch Haushaltungen, welche:

aus leerbleibenden Wohnungen	fortzogen	591
	sich auflösten	48
in leerstehende Wohnungen	zuzogen	1 287
	Haushaltungen gründeten	232
aus leerstehenden in leerstehende	umzogen	665
	zusammen	2 823

In allen andern Fällen waren zum mindesten zwei Haushaltungen in Abhängigkeit voneinander. Im einzelnen betrug die Zahl der aneinander geketteten Haushaltungen:

2	in	1 608	Fällen
3 und 4	„	951	„
5 „ 6	„	278	„
7 „ 8	„	81	„
9 „ 10	„	16	„
11 und mehr	„	9	„
zusammen	in	2 943	Fällen

Es ist ohne weiteres klar, daß von einer gewissen Zahl von Mieterfolgen an, die zu beziehenden Wohnungen gar nicht zwecks Instandsetzung leergestellt werden können, da sich der Hauptumzug in 3—4 Tagen vollzieht. Sie werden im Gegenteil vor Auszug des alten Mieters bezogen, wobei dieser häufig für die letzten Tage mit seinem Hausrat zusammenrückt und dem Nachfolger ein Zimmer einräumt. Ohne jede Leerzeit dürfte sich bei allen

*) Die erste Zahl bedeutet die Gruppe der Tabellenvorspalte (Tab. 6), die zweite die Gruppe des Kopfes.

den Wohnungen der Mieterwechsel vollziehen, deren alte Mieter in der Kette zwei und mehr Vor- und Hintermänner haben. Das läßt sich nun nicht für alle Ketten entscheiden; denn da, wo ein Fort- oder Zuzug das Anfangs- bzw. Endglied bildet, setzt sich die Kette jenseit des Gemeindegebietes fort. Für die in Charlottenburg selbst abgeschlossenen Ketten waren es 331 Haushaltungen = 9,2% der zugrunde liegenden Haushaltungszahl (3584). In Wirklichkeit wird der Prozentanteil höher sein, da naturgemäß gerade die größten Ketten schließlich in die Nachbargemeinden hinüberspielen. Wir können demnach sagen, daß bei einem notorischen Ueberfluß an Wohnungen (im September 1909 etwa 6% leer) 10% der einziehenden Mieter freiwillig auf eine reibungslose Abwicklung ihres Umzugs verzichteten und lieber einige Unbequemlichkeiten in Kauf nahmen, als daß sie die Gegend, in der sie einmal waren, verließen. Besonderes Interesse beanspruchen die Fälle, in denen sich die Ketten schlossen. Das geschah im ganzen 6 mal. In einem Falle tauschten lediglich 2 Mieter innerhalb desselben Grundstücks ihre Wohnung; in 4 weiteren handelte es sich um Geschäftsverkäufe, wobei der Geschäftsinhaber dem Käufer insofern entgegenkam, als er in dessen Kontrakt zog. Im letzten Falle aber gehörten der Kette 6 Haushaltungen an; diese kreisten in 6 Wohnungen, welche sich auf 5 Grundstücke im selben Viertel (Schloßviertel) verteilten. In den weiten Kleinwohnungsgebieten des Berliner Nordens werden derartige sich schließende Ketten wohl nicht zu den Seltenheiten gehören. — Uns diene dieser Fall als Beleg für unsere obige Behauptung, daß der alte Mieter vor seinem Auszug freiwillig dem Nachfolger einen Teil der Wohnung zur Verfügung gestellt haben muß. Würde festgesetzt — sagen wir etwa aus sanitären Gründen zwecks Desinfektion der Wohnungen bei Mieterwechseln — daß jede Wohnung vor dem Wiederbezuge eine Karenz von 24 Stunden hätte, so würde das gar nicht unerhebliche Aenderungen in der Technik des Umzugs im Gefolge haben. Bei geringem Leerstehenssatz wäre es überhaupt nicht durchführbar.

D. Wohnungswechsel und Wanderungen.

Die oben betrachtete geringe Umzugsentfernung hat zur Folge, daß ein großer Teil des Wohnungswechsels sich im Stadtviertel vollzieht. In den einzelnen Grössenklassen stellten sich Zahl und Anteile solcher „seßhaften“ Mieter wie folgt:

Einzimmerwohnungen	995	= 67,14%
Zweizimmerwohnungen	1335	= 64,21%
Dreizimmerwohnungen	757	= 62,29%
Vierzimmerwohnungen	225	= 60,64%
Fünfzimmerwohnungen	88	= 62,86%
Sechszimmerwohnungen	53	= 55,79%
Wohnungen von 7 und mehr Zimmern	59	= 57,84%
zusammen:	3350	= 64,12%

Hier ist es unsere Aufgabe, die restliche Mieterbewegung, die über die Viertelgrenzen hinausging, zu verfolgen und festzustellen, ob unter Einbeziehung der Wanderungen sich gewisse Strömungen feststellen lassen, die letzten Endes in die Neubauzentren hineinführen müssen.

Neuerstellt wurden Wohnungen vor allem in den folgenden Vierteln:
Am Lietzensee (Wohnungen vorwiegend mittlerer Größe),
Am Kurf. Damm (mittlere und große Wohnungen),
Schloßviertel (Wohnungen vorwiegend mittlerer Größe),
Kalowswerder (Kleinwohnungen),
Westend (Die Kleinwohnungen des Berliner Bau- und Sparvereins),
Martinikenfelde (Kleinwohnungen).

Tab. VII

Verlassenes Stadtviertel	Aufgesuchtes Stadtviertel: Westend	Schloßviertel	Lietzensee	Kalowerder	Martinikenfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Insgesamt
Westend	.	26	3	2	—	3	—	5	1	—	—	40
Schloßviertel	48	.	54	52	4	40	4	87	5	7	2	303
Lietzensee	3	42	.	9	1	5	—	64	7	29	1	161
Kalowswerder	6	41	1	.	3	17	1	16	—	—	—	85
Martinikenfelde	2	3	1	12	.	1	15	5	1	1	—	41
Lützow	6	37	12	49	5	.	24	84	11	7	3	238
Halbinsel	3	1	3	6	10	16	.	11	4	2	—	56
Innere Stadt	15	122	129	55	5	101	17	.	65	43	3	555
Hochschulviertel	5	13	23	2	1	20	3	77	.	58	17	219
Kurfürstendamm	4	3	37	2	—	6	—	23	17	.	10	102
Ostviertel	2	2	4	1	—	1	—	7	11	34	.	62
Mieter die: das Stadtviertel verließen	94	290	267	190	29	210	64	379	122	181	36	1 862
Mieter die: im Stadtviertel blieben	53	880	279	171	210	248	106	770	226	176	211	3 330
Insgesamt	147	1 170	546	361	239	458	170	1 149	348	357	247	5 192

Wie die Tabelle VII zeigt, standen fast alle Stadtviertel untereinander im Austausch. Ziehen wir, ähnlich wie wir oben bei Besprechung der Hin- und Herwanderung taten, die Salden für Strömungen entgegengesetzter Richtung, so werden durch die sich gegenseitig aufhebenden Binnenwanderungen nicht weniger als 73,3% der die Viertelgrenze überschreitenden Mieter absorbiert. Nur 494 Haushaltungen, noch nicht 10% vom gesamten Umzug bewirken die örtliche Verschiebung der Nachfrage.

Tab VIII.

Verlassenes Stadtviertel	Aufgesuchtes Stadtviertel: Westend	Schloßviertel	Lietzensee	Kalowerder	Martinikenfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Insgesamt
	Oben stehendes Stadtviertel erhielt im Austausch mit nebenstehendem Stadtviertel mehr [+] weniger [—] als es abgab.											
Westend	.	— 22	—	— 4	— 2	— 3	— 3	— 10	— 4	— 4	— 2	— 54
Schloßviertel	+22	.	+ 12	+ 11	+ 1	+ 3	+ 3	— 35	— 8	+ 4	—	+ 13
Lietzensee	—	— 12	.	+ 8	—	— 7	— 3	— 65	— 16	— 8	— 3	—106
Kalowswerder	+ 4	— 11	— 8	.	— 9	—32	— 5	— 39	— 2	— 2	— 1	—105
Martinikenfelde	+ 2	— 1	—	+ 9	.	— 4	+ 5	—	—	+ 1	—	+ 12
Lützow	+ 3	— 3	+ 7	+ 32	+ 4	.	+ 8	— 17	— 9	+ 1	+ 2	+ 28
Halbinsel	+ 3	— 3	+ 3	+ 5	— 5	— 8	.	— 6	+ 1	+ 2	—	— 8
Innere Stadt	+10	+ 35	+ 65	+ 39	—	+17	+ 6	.	— 12	+20	— 4	+176
Hochschulviertel	+ 4	+ 8	+ 16	+ 2	—	+ 9	— 1	+ 12	.	+41	+ 6	+ 97
Kurfürstendamm	+ 4	— 4	+ 8	+ 2	— 1	— 1	— 2	— 20	— 41	.	— 24	— 79
Ostviertel	+ 2	—	+ 3	+ 1	—	— 2	—	+ 4	— 6	+24	.	+ 26
Das Stadtviertel gewann an Mietern	+54	+ 43	+114	+109	+ 5	+29	+ 22	+ 16	+ 1	+93	+ 8	+494
Das Stadtviertel verlor an Mietern	—	— 56	— 8	— 4	— 17	—57	—14	—192	— 98	—14	— 34	—494
Gesamtsaldo	+54	— 13	+106	+105	— 12	—28	+ 8	— 176	— 97	+79	— 26	.

Hierbei sind freilich die Größenklassen nicht berücksichtigt. Das ist insofern von Bedeutung, als die Wohnungsuchenden einen andern Markt alimentieren können, als diejenigen, die ihre Wohnung im Bezirk aufgaben. Das war z. B. beim Schloßviertel der Fall. Hier kamen verhältnismäßig viele 3- und 4-Zimmerwohnungen auf den Markt, kleine Wohnungen dagegen nur wenige. Die Folge war, daß das Schloßviertel im Austausch mit „Lützow", „Kalowswerder" und „Lietzensee" erheblich an Kleinwohnungen einbüßte, von denselben Vierteln dagegen Mieter für Wohnungen mittlerer Größe erhielt. — Um einen Ueberblick über die Strömungsrichtungen zu gewinnen, müssen wir uns vergegenwärtigen, daß — von Osten nach Westen genannt — das Ostviertel, das Hochschulviertel, die Innenstadt (nebst Lützow) und das Schloßviertel die alten Quartiere und den Kern der Stadt bilden, die von den Neubauvierteln Halbinsel, Martinikenfelde, Kalowswerder im Norden, vom Kurfürstendamm, vom Lietzenseeviertel, von der Kaiserdammpartie des Schloßviertels im Süden und von Westend im Westen umschlossen werden.

Der Wohnungsüberfluß im Lietzenseeviertel und im Kurfürstendamm läßt nun die Mieter aus der Innenstadt und dem Hochschulviertel abwandern. Der hier entstehende Hohlraum wird durch den Zugang aus Berlin zum Teil wieder aufgefüllt. Die Kleinwohnungsbauten in Westend und Kalowswerder bewirken eine Abwanderung aus dem Schloßviertel, das seinerseits einen Mieterschub aus der Innenstadt erhält. Trotz der eigenen starken Bautätigkeit gibt Martinikenfelde an Kalowswerder eine Zahl von Mietern ab, um aus Berlin reichlichen Ersatz zu erhalten. Die nördlichen Viertel gewannen

Tab. IX.
Wanderungssaldo im Ostviertel:

Wohnungen mit	Berlin	Schöneberg	Wilmersdorf
1 Zimmer	+ 4	— 3	— 1
2 Zimmern	+ 31	— 5	— 10
3 „	+ 8	— 6	— 16
4 „	+ 6	— 7	— 2
5 „	+ 17	— 12	— 2
6 „	+ 16	— 9	— 5
„ und mehr . . .	+ 19	— 7	— 8
Zusammen	+ 101	— 49	— 44

im Austausch mit den Kernvierteln der Stadt eine erhebliche Zahl von Kleinwohnungsmietern. — Die Bautätigkeit in Wilmersdorf hat ein Fortströmen der Mieter aus dem Kurfürstendammviertel und dem Ostviertel zur Folge, der teils aus der Mieterschaft des Hochschulviertels, in der Hauptsache aber aus Zuzügen aus Berlin gedeckt wird. Zum Teil ist das Charlottenburger Gebiet nur ein Durchgangsaufenthalt. Das ist besonders stark beim Ostviertel zu beobachten, das (als ein schmaler Streifen) im Norden von Berlin, im Süden von Schöneberg und Wilmersdorf umklammert wird. Die obenstehend (Tab. IX) wiedergegebenen Vorgänge in diesem Stadtteil beweisen zur Genüge, wie gleichmäßig sich die Bevölkerung von den Innenbezirken nach den Außenbezirken schiebt. Durch alle Größenklassen hindurch haben wir ein Plus aus Berlin und ein Minus nach Schöneberg und Wilmersdorf, und die Fluktuation der Bevölkerung zeichnet sich so deutlich ab, wie etwa die Strömungsrichtung bei einem quer in den Bach gelegten Stab durch Stauung und Abfluß sichtbar wird.

Zusammenfassend läßt sich sagen: Der kurzen Umzugsentfernung entsprechend, füllen sich die Neubaubezirke durch ein allmähliches Nachrücken, das sich in die benachbarten Viertel fortsetzt und schließlich nach Berlin

übergreift. So entsteht ein Mieterstrom von Berlin nach der Peripherie der von Osten nach Westen strebt und sich gleichzeitig beim Passieren der Kernviertel teilt, wobei die Kleinwohnungsmieter an die nördlichen, die Mieter größerer Wohnungen an die südlichen Vororte abgegeben werden.

Die Bilanz der Stadtviertel aus Umzug und Wanderung ist untenstehend (Tab. X) nach Größenklassen zusammengestellt. Die Verluste, die die einzelnen Größenklassen und Viertel durch die Binnenströmungen erleiden, sind zum Teil durch die Wanderung ausgeglichen oder wenigstens gemildert. So bei den Einzimmerwohnungen in Martinikenfelde und Halbinsel, bei den Zweizimmerwohnungen im Hochschulviertel, in Kalowswerder und im Lützow, bei den Wohnungen mit drei und mehr Zimmern in der

Tab X.

Wohnungen mit Zimmern	Westend	Schloßviertel	Lietzensee	Kalowswerder	Martinikenfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Charl. insgesamt
Zahl der Mieter, die das obige Stadtviertel im Austausch mit den übrigen mehr [+] weniger [—] erhielt, als es abgab:												
1	+ 14	— 80	+ 4	+ 26	— 13	— 26	— 6	— 73	— 33	— 8	— 9	— 204
2	+ 34	+ 3	+ 35	+ 55	+ 2	— 7	+ 15	— 70	— 38	+ 5	— 10	+ 24
3	+ 3	+ 44	+ 41	+ 12	—	+ 7	— 1	— 17	— 15	+ 44	+ 2	+ 120
4	+ 2	+ 14	+ 5	+ 11	—	+ 2	— 2	— 9	+ 3	+ 10	+ 5	+ 41
5	— 4	+ 4	+ 15	—	— 1	— 1	+ 2	— 6	— 8	+ 3	—	+ 4
6	+ 1	+ 1	—	-	—	— 1	—	—	+ 2	+ 14	+ 3	+ 20
7 und mehr	+ 4	+ 1	+ 6	+ 1	—	— 2	—	— 1	— 8	+ 11	— 17	— 5
Insgesamt	+ 54	— 13	+106	+105	— 12	— 28	+ 8	-- 176	— 97	+ 79	— 26	.
Wanderungsgewinn [+] Verlust [—]												
1	+ 7	—	+ 5	+ 11	+ 68	— 2	+ 23	— 11	+ 8	+ 4	+ 1	+ 114
2	+ 19	+ 11	+ 43	+ 34	+ 37	+ 9	—	+ 14	+ 4	+ 45	+ 10	+ 226
3	+ 10	+ 33	+ 57	+ 5	— 5	+ 19	+ 2	+ 18	+ 22	+ 42	— 12	+ 191
4	+ 3	+ 11	+ 33	+ 3	- 1	+ 9	— 1	+ 19	+ 6	+ 37	— 4	+ 107
5	—	+ 11	+ 28	+ 2		+ 4	- 1	+ 12	+ 2	+ 14	— 1	+ 71
6	—	— 1	+ 9	+ 1	—	—	—	+ 1	+ 2	+ 1	+ 4	+ 17
7 und mehr	+ 6	+ 1	+ 16	—	—	+ 1	—	— 5	- 1	+ 10	— 1	+ 27
Insgesamt	+ 45	+ 66	+191	+ 56	+ 99	+ 40	+ 23	+ 40	+ 43	+153	— 3	+ 753
Gesamtgewinn [+] Verlust [—]												
1	+ 21	— 80	+ 9	+ 37	+ 55	— 28	+ 17	— 84	— 25	— 4	— 8	— 90
2	+ 53	+ 14	+ 78	+ 89	+ 39	+ 2	+ 15	— 56	— 34	+ 50	—	+ 250
3	+ 13	+ 77	+ 98	+ 17	— 5	+ 26	+ 1	+ 1	+ 7	+ 86	— 10	+ 311
4	+ 5	+ 25	+ 38	+ 14	— 1	+ 11	— 3	+ 2	+ 9	+ 47	+ 1	+ 148
5	— 4	+ 15	+ 43	+ 2	— 1	+ 3	+ 1	+ 6	— 6	+ 17	— 1	+ 75
6	+ 1	—	+ 9	+ 1	—	— 1	—	+ 1	+ 4	+ 15	+ 7	+ 37
7 und mehr	+ 10	+ 2	+ 22	+ 1	—	— 1	—	— 6	— 9	+ 21	— 18	+ 22
Insgesamt	+ 99	+ 53	+ 297	+161	+ 87	+ 12	+ 31	-- 136	— 54	+232	— 29	+ 753

Innenstadt und im Hochschulviertel. In einigen Fällen wurde sogar der Umzugsverlust durch einen negativen Wanderungssaldo verschärft, so bei den Einzimmerwohnungen in der Innenstadt, bei den großen Wohnungen im Ostviertel. Ein starker Ausfall blieb bestehen bei den Einzimmerwohnungen im Schloßviertel, sowie bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen in der Innenstadt und im Hochschulviertel, bei den großen Wohnungen in der Innenstadt, dem Hochschulviertel und dem Ostviertel. Soweit diese nicht durch Ueberschuß der Haushaltungsgründungen ersetzt wurden, schließt die Bilanz in diesen Gruppen mit einem Verlustsaldo.

E. Die Haushaltungs-Gründungen und Auflösungen.

Haushaltungsgründungen wurden in der Berichtszeit 684, Auflösungen 197 gezählt. Das Verhältnis zwischen beiden Zahlen läßt jedoch keinerlei Schlüsse zu. Während nämlich die Auflösungen, in der Mehrzahl die Folge von Sterbefällen, sich gleichmäßig über das ganze Jahr verteilen, drängen sich die Eheschließungen, also auch die Haushaltungsgründungen, an das Quartalsende zusammen. Der Gründungsüberschuß gibt erst Aufschluß über das Wachstum des Haushaltungsbestandes, wenn er für einen längeren Zeitraum bekannt ist. In Frankfurt, wo die Beobachtungszeit sich über das ganze Jahr erstreckte, kamen im Jahre 1909/1910 auf 100 Auflösungen: 178,3; im Jahre 1910/1911: 177,8; im Durchschnitt der Jahre 1905—1910: 196,0 Gründungen.

Der größte Teil der neugegründeten Haushaltungen (352 = 52,9%) begnügte sich mit Einzimmerwohnungen. Da wir früher gesehen haben, daß späterhin eine Aufwanderung in größere Wohnungen stattfindet, nimmt

Tab. XI.

Wohnungen mit	Gründungen	Auflösungen	Saldo	Auf 100 Auflösungen kamen Gründungen
1 Zimmer	352	93	+ 259	378,5
2 Zimmern	204	60	+ 144	340,0
3 Zimmern	82	25	+ 57	328,0
4 und mehr	36	19	+ 17	189,0
Zusammen	674	197	+ 487	342,0

das weiter nicht wunder. Bei den Einzimmerwohnungen kamen auf 100 Auflösungen 378,5 Gründungen, bei den Zweizimmerwohnungen nur noch 340,0, bei den Dreizimmerwohnungen 328,0 und bei den Vierzimmerwohnungen 189,0. Wir sehen daraus, daß die Auflösungen bei größeren Wohnungen relativ häufiger sind. Auch das steht im Einklang mit der Beobachtung, daß die Haushaltungen während ihres Bestehens eine größere Wohnung aufsuchen, als sie anfänglich inne hatten. Dasselbe Bild zeigt sich bei Frankfurt a. M.: Auf 100 Auflösungen kamen Gründungen:

Zimmerzahl:	1909/1910	1910/1911
1	164,5	178,1
2	219,9	213,9
3	158,6	162,3
4	145,6	128,8
5	116,0	118,6
zusammen:	178,3	178,0

Genau wie wir beim Umzug taten, müssen wir hier die Zweizimmerwohnungen mit unseren Einzimmerwohnungen vergleichen, und gewinnen dann eine, in ganz ähnlicher Weise wie bei uns, sinkende Quotenfolge. Zu beachten ist, daß die Ergebnisse für 1910/1911 nicht wesentlich von denen für das Vorjahr abweichen. Unter einem weiter unten angegebenen Vorbehalt darf man die Zahlen für zuverlässig ansehen.

Von Interesse ist es, festzustellen, inwieweit sich der Gewinn- und Verlustsaldo aus Umzügen und Wanderungen durch den Gründungsüberschuß ändert. Es wurde beobachtet, daß gerade da, wo der Ausfall an Mietern am stärksten war, nämlich bei den Einzimmerwohnungen im Schloßviertel (— 80) und in der Innenstadt (— 84), der Gewinn an Haushaltungsgründungen (+ 66 bzw. +77) fast einen Ausgleich erzielt. Sonst ist in der Verteilung nichts Erwähnenswertes.

Tab. XII.

Zimmer	Westend	Schloßviertel	Lietzsee	Kalwerder	Martfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Insgesamt
Ueberschuß der Haushaltungsgründungen über die Haushaltungsauflösungen:												
1	+ 3	+ **66**	+ 10	+ 21	+ 17	+ 21	+ 15	+ **77**	+ 22	+ 9	+ 8	+ 269
2	+ 7	+ 33	+ 25	+ 16	+ 7	+ 11	+ 6	+ 16	+ 12	+ 10	+ 2	+ 145
3	+ 2	+ 6	+ 10	+ 4	—	+ 9	—	+ 2	+ 4	+ 13	+ 7	+ 57
4 und mehr	+ 2	+ 2	+ 6	− 1	—	—	—	− 3	—	+ 8	+ 3	+ 17
Insgesamt	+ 14	+ 107	+ 51	+ 40	+ 24	+ 41	+ 21	+ 92	+ 38	+ 40	+ 20	+ 488

Ein Versuch, die Gründungen durch die Statistik der Aufgebote als Eheschließungen nachzuweisen, wurde nicht gemacht. Das Material war zu klein, und vor allem dürfte Eheschließung und Haushaltungsgründung nur teilweise zeitlich zusammenfallen. Ein interessantes Material entnehmen wir den Wiener Statistischen Jahrbüchern. Danach wohnten von 100 Brautpaaren in Wien in den Jahren 1906 bis 1910: 52% bis 54% in einem Hause. In einigen Bezirken ging der Prozentsatz bis zu 70% hinauf, unter 12% betrug er nirgends. Es ist natürlich nicht angängig hieraus zu schließen, daß die

Tab. XIII.

Wiener Gemeinde-Bezirke	Von 100 Brautpaaren desselben Gemeinde-Bezirks wohnten im selben Hause					Wiener Gemeinde-Bezirke
	1906	1907	1908	1909	1910	
I	12,50	16,29	16,35	20,20	15,05	I
II	41,80	46,09	46,06	43,36	46,83	II
III	50,77	50,00	48,06	49,96	48,24	III
IV	30,69	27,03	28,02	24,53	29,56	IV
V	51,52	56,61	56,40	50,90	49,36	V
VI	35,73	31,81	32,11	30,87	30,20	VI
VII	25,14	31,63	29,68	31,11	26,69	VII
VIII	30,95	26,27	31,30	28,03	28,33	VIII
IX	39,21	34,98	36,46	38,15	37,19	IX
X	67,10	66,93	71,55	72,30	71,37	X
XI	59,55	58,01	60,99	62,37	62,65	XI
XII	65,72	64,16	62,95	60,29	56,55	XII
XIII	55,23	58,44	60,69	58,22	57,98	XIII
XIV	67,57	63,11	64,77	63,98	58,91	XIV
XV	46,21	46,60	48,91	43,99	45,31	XV
XVI	69,55	68,86	66,91	63,13	66,72	XVI
XVII	62,73	60,24	59,54	57,10	63,71	XVII
XVIII	48,82	51,21	49,77	46,49	48,46	XVIII
XIX	38,70	41,67	47,00	49,72	43,30	XIX
XX	73,55	69,88	68,51	67,83	67,78	XX
XXI	53,69	55,14	52,36	58,90	49,40	XXI
Insgesamt	53,36	53,77	54,10	53,70	52,75	

gleichen Prozentsätze der Eheschließenden vor der Heirat im Konkubinat lebten. In einer Großstadt mit so intensiver Bebauung (1910 Bebauungsziffer 50,4) ist es sehr wahrscheinlich, daß sich ein Teil der Brautpaare als Nachbarsleute kennen gelernt haben. In andern Fällen mögen die Paare die Wohnungen zwar vor der Eheschließung bezogen haben, aber nur im Hinblick auf die bevorstehende Heirat.

Silbergleit hat in Schöneberg*) gefunden, daß im Jahre 1906 von 1177 Eheschließenden der Mann in 200 Fällen, die Frau in 76 und beide Teile in

*) Eheschließung und Wohnungskonsum, Statistischer Monatsbericht 1906 Nr. 8.

6 Fällen vor Eheschließung eine eigene Wohnung besaßen. Die Angaben wurden in der Weise ermittelt, daß auf dem vom Standesamt für lokalstatistische Zwecke zu liefernden Eheschließungsformular entsprechende Zusatzfragen aufzunehmen waren.

In 6 Fällen nur lebten danach die Eheschließenden vor der Heirat im Konkubinat. Von den 276 bereits vor der Ehe von Bräutigam oder Braut bezogenen Wohnungen waren 104 erst im voraufgegangenen Halbjahr gemietet, also in der offenbaren Absicht, eine Ehe einzugehen. Danach bleiben nur noch 276—104 = 172 Fälle zuzüglich der 6 Zusammenlebenden übrig, bei denen in Verfolg der Heirat kein Wohnungskonsum stattfand, während dies bei den restlichen 1177—172—6 = 999 der Fall war.

An den Silbergleit'schen Darlegungen ist nur eins verwunderlich, daß die Zahl der Konkubinate (6) so unglaubhaft gering ist. In einer sehr viel prüderen Stadt als es unser Berlin ist, nämlich in Elberfeld*) hat Kuczinski nach der Statistik der Aufgebote festgestellt, daß von 1128 Brautpaaren: 202 = 17,9% im selben Grundstück wohnten. Bei der niedrigeren Behausungsziffer (1903: 18,1%), sowie unter Berücksichtigung, daß das Aufgebot vier Wochen vor der Eheschließung stattfindet, ist mit ziemlicher Sicherheit anzunehmen, daß die Brautpaare vor der Eheschließung zusammenlebten.

Angenommen nun, daß mittelbar oder unmittelbar eine Eheschließung einen Wohnungskonsum zur Folge hat, so ergibt sich die umgekehrte Frage, ob die Eheschließung die einzige Art der Haushaltungsgründung sei, oder ob der Wohnungsmarkt von anderer Seite in beträchtlichem Maße alimentiert werde.

Da hilft uns das Frankfurter Material aus. Hier wurden die Gründungen und Auflösungen aus der Steuerstatistik ermittelt, denen wir die Eheschließungen und (nach Schäfer**) die Todesfälle von Witwen und Wit-

Tab. XIV.

Etats- bzw. Kalenderjahr†)	Gründungen	Auflösungen	Ueberschuß	Eheschließungen	Tod von Witwern und Witwen	Ueberschuß
1905	6 063	3 192	2 871	3 631	824	2 807
1906	6 681	2 671	4 010	3 820	774	3 046
1907	6 756	3 273	3 483	3 871	836	3 035
1908	6 579	3 487	3 092	3 759	899	2 860
1909	6 393	3 588	2 805	3 649	879	2 770
1910	6 791	3 819	2 972	3 750	934	2 816
Insgesamt	39 263	20 030	19 233	22 480	5 146	17 334

†) Gründungen und Auflösungen beziehen sich auf die Etatsjahre, Eheschließungen und Sterbefälle auf die Kalenderjahre.

wen gegenüberzustellen haben. Wir sehen, daß die Zahl der Gründungen fast doppelt so groß ist wie die Zahl der Eheschließungen, und die Zahl der Auflösungen fast viermal so groß als die der Todesfälle. Dagegen ist die Differenz zwischen „Gründung" und „Auflösung", „Eheschließung" und „Tod von Witwern und Witwen" nur unerheblich verschieden. Dort beträgt sie in den 6 Jahren 1905—1910: 19 233, hier: 17 334. Das ist eine erträgliche Differenz. Wie erklärt sich aber die große Abweichung zwischen den Zahlen der „Gründungen" und „Eheschließungen"? Der „Auflösungen" und der „Sterbefälle"?

*) Jahrbuch des Statistischen Amtes der Stadt Elberfeld 1903 und 1904 S. 16.
**) Zur Lage des Dresdener Wohnungsmarktes Heft 17 S. 12.

Zweierlei ist möglich. Erstens, ein Fehler in der Erhebungstechnik der Steuer: wie das Frankfurter Amt selbst uns mitteilte, sind die Zahlen nicht von völliger Zuverlässigkeit und nur im Hinblick darauf veröffentlicht, daß andere Städte gar kein ähnliches Material haben. Es wäre möglich, daß eine Zahl von Umzügen nicht als solche nachgewiesen wurde, sondern geteilt als „Gründungen" einerseits, „Auflösungen" andererseits in die Tabellen eingingen. Unter dieser Voraussetzung würden die oben bezeichneten Relativzahlen (Gründungen und Auflösungen) keine Geltung haben. Zweitens ist zu erwägen, daß genau so wie zwischen den einzelnen Größenklassen sich ein lebhafter Mieteraustausch herausstellte, in ähnlicher Weise eine Fluktuation zwischen der in Aftermiete lebenden Bevölkerung mit den Wohnungsmietern und umgekehrt statthaben wird. Insbesondere ist hier an die unsauberen Elemente der Großstadt zu denken, die bald in Aftermiete oder Schlafstelle wohnen, bald mit geringem und zusammengeborgtem Hausrat als Mieter eigener Wohnungen erscheinen. Das Dirnen- und Zuhältertum wird ein großes Kontingent dieser ständig im Umziehen begriffenen Unterschicht darstellen.

Bestimmtes läßt sich freilich nicht sagen, und wir müssen es dem Frankfurter Amt überlassen, die richtige und erschöpfende Deutung zu geben.

VI. Beweggründe zum Umzug.

Wir haben bisher die Umzugsbewegung ihrem Umfang und ihrer Struktur nach behandelt, ohne weiter auf ihre Ursachen einzugehen. Als solche können freilich auch die in den Kap. Va und Vb betrachteten Vorgänge gelten: der Wechsel in der Größenklasse; der Wechsel in der Wohngegend. Wir stellten damals fest, daß 1301 = 25,05% Mieter größere, 864 = 16,65% kleinere und 3027 = 58,30% gleichgroße Wohnungen aufsuchten. Von 100 einziehenden Mietern blieben ferner 54,50% in einem Umkreise von 1 km von der alten Wohnung, wobei diese Entfernung als Mindestgrenze für das Aufsuchen einer andern Gegend angesehen werden mag. Unter Zugrundelegung dieser beiden Tatsachen wäre für den größeren Teil der örtlichen Wanderungen bereits die Erklärung gefunden, wenn wir annehmen dürften, hieraus auf ihre primären Ursachen schließen zu können. Das ist jedoch nicht möglich. Es giebt eine Anzahl von Umzugsursachen, die sich in ihren Wirkungen nicht weiter differenzieren und deshalb einer selbständigen Ermittelung bedurft hätten. Ein Versuch in dieser Richtung würde aber auf große Schwierigkeiten stoßen.

Wie jedem Entschluß, so pflegen auch dem Entschluß zum Wohnungswechsel eine ganze Reihe von Motiven zugrunde zu liegen, die erst in ihren mannigfach möglichen Kombinationen die Handlung bewirken. Das macht von vornherein eine quantitative Beobachtung unmöglich, und so berechtigt auch Rückschlüsse aus der Feststellung eines Wechsels in Art und Lage der Wohnung auf bestimmte Ursachen wirtschaftlicher Natur sein mögen, so dürfen wir doch in diesen nicht die alleinigen Beweggründe erblicken.

Zunächst wäre erst einmal zu prüfen, inwieweit der Wechsel den Haushaltungen von aussen aufgezwungen ist. In Wien wird beobachtet, daß von den gerichtlich angemeldeten Kündigungen etwa 50% vom Vermieter ausgehen. Ein Steigen oder Sinken dieses Anteils mit der Wohnungsmarktlage ist nicht festzustellen. Ob in Berlin der Prozentsatz ebenso hoch ist, läßt sich nicht annähernd sagen. Die Menge nicht zahlungsfähiger Mieter, die alle Monat von Haus zu Haus getrieben wird, stellt zweifellos ein erhebliches Kontingent solcher vom Vermieter abgeschobenen Haushal-

tungen dar: In Martinikenfelde beispielsweise wurden in einem Neubau zum Oktober-Termin: **11** Mieter wegen rückständiger Mietezahlung exmittiert.

Das Zusammenwohnen vieler Parteien wird außerdem Unzuträglichkeiten mit sich bringen, die den Hausverwalter zwingen, von Zeit zu Zeit den Mieterbestand zu erneuern. Der Verwalter eines Grundstücks in der Schillerstraße, das im Vorderhaus 3- und 4-Zimmerwohnungen, im Hinterhaus 2-Zimmerwohnungen hat, machte anläßlich einer Recherche hierzu recht instruktive Bemerkungen: „Solange die Parteien eben erst eingezogen sind und sich nicht kennen," meinte er, „ist alles in Ordnung." Sobald sie sich aber angefreundet haben und die Frauen den ganzen Tag, wenn die Männer fort auf der Arbeit sind, im Treppenflur stehen und schwatzen und gegen den Verwalter komplottieren und ihre Kinder draußen spielen lassen, die dann das ganze Treppenhaus ruinieren, ist es höchste Zeit, daß ihnen wieder gekündigt wird." Das klingt nicht besonders menschenfreundlich, ist aber vom Standpunkt eines Verwalters durchaus verständlich. Nicht die Mieter, nicht die Vermieter tragen hier die Schuld, sondern allein das Wohnsystem der Mietskaserne. Dennoch wollen wir es dahingestellt sein lassen, ob der Einfluß der Wohnsitte auf den Wohnungswechsel erheblich ist, und ob jener kündigungsfreudige Hausverwalter eine typische Erscheinung oder eine Ausnahme darstellt. Im ersten Falle müßte in Städten mit niedriger Behausungsziffer die Umzugsintensität geringer sein.

In der Tat trifft das z. B. auf Frankfurt und Bremen zu: In Frankfurt ziehen jährlich ca. 30% der Mieter aus gegen ca. 50% in Berlin; in Bremen wurde bei der dortigen Wohnungsaufnahme im Jahre 1904*) besonders auf die Seßhaftigkeit der Bevölkerung hingewiesen. Es fehlt aber auch nicht an entgegengesetzten Beobachtungen: In Düsseldorf, wo die Behausungsziffer 1905: 20,32% betrug, d. h. im Durchschnitt etwa 4 bis 5 Wohnungen auf das Grundstück kamen, ist die Wohndauer außerordentlich gering: Es wurde berechnet,**) daß im Jahre 1905 dort 70,7 % aller Wohnungen vom Wechsel betroffen waren. Freilich läßt sich bei dieser in starker Entwicklung befindlichen Großstadt in hervorragendem Maße annehmen, daß die Verdienstmöglichkeit eine große Menge Arbeitsloser aus den zahlreichen benachbarten Industriezentren anlockt, die einen ständig fluktuierenden Bestandteil der Bevölkerung ausmachen.

Zahlungsunfähigkeit dürfte eine nicht zu unterschätzende Ursache für die hohe Quote der Umzugsziffer sein. Zu jedem Quartalsersten wird sich eine Reihe von Mietern nicht etwa die Frage vorzulegen haben: „willst du wohnen bleiben?" sondern „wird man dich wohnen lassen?" Dieser Teil wird zwar mit der Konjunktur auf dem Arbeitsmarkt starken Schwankungen unterworfen sein, wird aber nie unter ein gewisses Maß herabsinken: Denn neben der soliden, nur in zeitweiliger Bedrängnis lebenden Mieterschaft birgt er die konstante Unterschicht der entkräfteten und verkommenen großstädtischen Elemente in sich. Ehe an die Beweggründe eines Wohnungswechsels herangetreten werden könnte, der sich als eine gewollte, nicht erzwungene Handlung darstellt, müßte notwendigerweise diese Gruppe ausgesondert werden.

Dresden glaubt, die Ursachen zum Umzug ganz auf wirtschaftlichem Gebiet suchen zu dürfen. Bei Entscheidung der Frage, ob ein großer Leervorrat eine starke Stimulans zum Umzug sei, führt es aus: „Die Gelegenheit zum Wohnungswechsel und die reiche Auswahl, die ein großer Vorrat bietet, mögen zwar manchmal den Wunsch erwecken, die Wohnung zu ändern, aber

---

*) Die Wohnverhältnisse der minderbemittelten Klassen in Bremen 1904 S. 112.
**) Mitteilungen zur Statistik der Stadt Düsseldorf Nr. 2: Die Grundstücks- und Wohnungszahlen 1905 S. 22.

die tatsächliche Möglichkeit zum Umzug ist damit allein noch nicht gewährleistet. Die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses vollzieht sich in der Hauptsache eben auch nur im Rahmen des wirtschaftlich Notwendigen, über das hinaus für andere Motive wenig Platz ist."

Wir werden später (Kap. IX) sehen, daß dem entgegen in Berlin eine Abhängigkeit des Umzugs vom Leervorrat beobachtet wurde; immerhin könnte dieses auf das Konto jener soeben erwähnten Bevölkerungsschicht geschoben werden, die zeitweilig oder dauernd in ungeordneten Verhältnissen lebt, und aus denen sich bekanntlich ein großer Teil der übelbeleumundeten Trockenwohnerschaft der Neubauten rekrutiert. Aber auch für das Gros der soliden Mieterschaft dürfte die Annahme Schäfer's unzutreffend sein. Daß, wie Schäfer an anderer Stelle meint, die sprichwörtlich hohen Umzugskosten ein retardierendes Moment bilden, gilt nicht von dem allergrößten Teil der Bevölkerung, den Kleinwohnungsmietern, die auf geborgtem Handkarren ihre wenige Habe selbst transportieren können. Es ist zwar sehr apart, aber ebenso unrichtig, wenn Schwabe jeden Umzug mit einem geschätzten Kostenbetrag einkalkuliert und an der berechneten Summe von 1 059 275 Thlr., die jährliche Kapitalvergeudung durch den Wohnungswechsel zu erkennen glaubt. Die Beweglichkeit der Bevölkerung scheint uns durch die Furcht vor den Kosten nicht allzu sehr gehemmt zu sein.

Wir bestreiten natürlich nicht, daß der Entschluß zum Umzug bei einem Teil der Mieter wirtschaftliche Ursachen hat; daß sich der Mietaufwand den veränderten Einkommensverhältnissen, oft auch der Zusammensetzung der Haushaltungen angleicht, und daß ein Wechsel in der Arbeitsstätte den Anstoß zum Aufsuchen eines andern Stadtviertels gibt. Das haben wir auch schon oben hervorgehoben. Einer ausschließlichen Deutung des Umzugsvorganges aus wirtschaftlichen Motiven steht aber schon die Tatsache entgegen, daß bei unserer Aufnahme 2363 Haushaltungen oder mehr als ein Viertel der gesamten Mieterbewegung gleichzeitig weder Größenklasse noch Wohngegend wechselten. Aus zahlungsunfähigen, gekündigten und exmittierten Mietern allein kann sich diese Gruppe schlechterdings nicht zusammensetzen. Nehmen wir selbst an, daß eine Reihe von wirtschaftlichen Faktoren bei bloßer Berücksichtigung der Zimmer z a h l nicht einkalkuliert ist (wie andere Zimmergröße, anderes Nebengelaß, andere Stockwerklage, hellere Räume, wohlfeilerer Preis), so hindert das doch nicht, daß die Mieter immer wieder in denselben Wohnungen die Runde machen müssen, wenn jeder wirklich durch den Umzug eine seinen Verhältnissen besser angepaßte Wohnung gewönne, wie differenziert müßten die Bedürfnisse der Wohnungsuchenden, wie differenziert vor allem auch die Bauweise der Wohnungen sein, um eine Bewegung von so elementarer Wucht zu erklären! Charakteristisch für den mangelnden wirtschaftlichen Erfolg der Bevölkerungsfluktuation für die Beteiligten ist jener Fall der sechsgliedrigen geschlossenen Kette, bei der sechs Mieter nach stattgehabtem Wechsel wieder dieselben sechs Wohnungen besetzt hielten und für den gleichen Kostenaufwand dieselbe Menge Licht und Luft und Raum eingetauscht hatten. Eine Betrachtung ausschließlich unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Beweggründe verliert dadurch erheblich an Schlußkraft.

Daß häufig der Umziehende weniger von den erstrebenswerten Eigenschaften der neuen Wohnung geleitet ist, als eben den Wechsel um seiner selbst willen wünscht, dafür liefert das Statistische Amt der Stadt Königsberg*) einen interessanten Beitrag: Es zeigte sich, daß zwischen zwei, nur durch eine Fußgängerbrücke über den Pregel verbundenen Stadtvierteln fast gar kein Bevölkerungsaustausch statt hatte. „Auch der Umzug folgt den Bahnen des Verkehrs", setzt Dr. Dullo hinzu. Träfe der umziehende Mieter wirklich

*) Königsberger Statistik (1895) Heft 2.

eine sorgfältige und überlegte Wahl, wäre eine solche äußere Schranke gar kein Hindernis für einen Bevölkerungsaustausch gewesen.

Schwabe, der als erster feststellte, daß die Stärke der Umzüge gar nicht von der Zahl der Mietpreissteigerungen abhänge, wie bis dahin angenommen wurde, weiß für „das Nomadentum" der Großstadtbevölkerung keinen rechten Grund zu finden. „Es scheint in der Tat," schreibt er in seiner schon mehrfach zitierten Abhandlung, „als habe die Unruhe, die in den Umzügen zum Ausdruck kommt, keine anderen Veranlassungen, sondern bilde ein charakteristisches Merkmal der Großstadt und der großstädtischen Bevölkerung". Besser pointiert ist die Aeußerung eines Berliner Kommunalstatistikers. Auf die Frage, ob die Beobachtung einer konstanten Umzugsstärke nicht auch die Konstanz eines erfaßbaren Ursachenkomplexes bedingte, gab er zur Antwort: „Die Thorheit ist eben konstant." Und in der Tat, es ist die Thorheit, das Neue für gut und das Alte für schlecht zu halten, die die Bevölkerung zum ständigen Wechsel anreizt. Dies Motiv setzt sich um so leichter in die Tat um, als das enge Zusammenwohnen vieler Mietsparteien einen reichlichen Konfliktsstoff erzeugt, der die Wohnverhältnisse der großstädtischen Bevölkerung in einem steten Spannungszustand erscheinen läßt.

Wenn also die Masse der Kleinwohnungsmieter immer wieder durch psychologische Motive dieser Art auseinander getrieben wird, so ist doch der Hang in der bekannten Umgebung zu bleiben so stark ausgeprägt, daß man fast von einer Seßhaftigkeit im Stadtviertel reden könnte; sozusagen ein letzter und trauriger Rest von Anhänglichkeit an die Scholle, die der Stadtbevölkerung im Blut geblieben ist.

Fassen wir unsere Ausführungen kurz zusammen: Wir können hinsichtlich der Beweggründe drei Gruppen Wohnungsuchender feststellen:

1. solche, die nicht bleiben können, weil sie nicht zahlen; die daher „rücken", exmittiert werden oder denen gekündigt wird; d. h. solche, die die dauernd oder zeitweilig zahlungsunfähige Schicht der Großstadtbevölkerung ausmachen;
2. solche, die aus Mangel an Seßhaftigkeit, aus Freude am Neuen, aus Unverträglichkeit mit den Hausbewohnern usw. ziehen, also aus rein psychologischen Motiven, die mit einem veränderten Wohnbedarf nichts zu tun haben,
3. solche, die aus wirtschaftlichen Gründen ziehen, die daher Art oder Lage der Wohnung wechseln wollen.

Ueber die Grösse der verschiedenen Gruppen läßt sich nichts sagen. Nur soviel scheint uns festzustehen, daß Gruppe 1 und 2 zusammengenommen bei der Mieterschaft der Kleinwohnungen mindestens ebenso groß als Gruppe 3 ist.

Auf statistischem Wege läßt sich eine nähere Untersuchung nur schwer durchführen. Gruppe 1 könnte event. als die ständig fluktuierende Bevölkerungsschicht durch Bearbeitung des Materials in den Einwohnermeldeämtern gewonnen werden. Im übrigen dürften die Wohnungsämter hier besseren Aufschluß geben können, als die Statistik.

VII. Der Wohnungsmarkt.

A. Uebersicht.

Im „Ueberblick" schieden wir zwischen drei Gruppen von angebotenen und nachgefragten Wohnungen: den leerstehenden, den neuerstellten, den freiwerdenden. In den Relativzahlen werden wir alle drei Gruppen auf die Haushaltungen be-

ziehen; auch die Leerwohnungen, die sonst in der Gesamtheit der vorhandenen Wohnungen (leerstehenden und bewohnten) ausgedrückt zu werden pflegen. Dadurch ist es möglich, das Gesamtangebot auch relativ in seine drei Einzelbestandteile aufzulösen.

Es kamen in der Berichtszeit auf 100 Haushaltungen 20,5% angebotene Wohnungen. Diese setzen sich aus 11,7% für freiwerdende, 3,8% für neuerstellte und 5,0% für leerstehende Wohnungen zusammen. Die relative Nachfrage betrug 13,7%, wobei 8,5% auf freigewordene, 2,1% auf neuerstellte und 3,1% auf leerstehende Wohnungen kamen.

	leerstehende	neuerstellte	freigewordene	insgesamt
relatives Angebot . .	5,0 %	3,8 %	11,7 %	20,5 %
relative Nachfrage .	3,1 %	2,1 %	8,5 %	13,7 %
Leerbleibend	1,9 %	1,7 %	3,2 %	6,8 %

Da gegenüber 7465 ausziehenden Mietern fast ebenso viele, 5444+1953 = 7397 in freigewordene und leerstehende Wohnungen zogen, blieb der verfügbare Vorrat des alten Wohnungsbestandes konstant: 1,9%+3,2% = 5,1%. Die Erhöhung der Leerziffer trat lediglich durch die Bautätigkeit ein, die 2389 Wohnungent herstellte. Von diesen wurden 1326 bezogen, 1063 = 1,7% des Wohnungsbestandes blieb leer. Demnach mußte die Leerziffer etwa um diesen Betrag steigen (von 5,0% auf 6,8%).

Diese Relation hat ihre Ursache darin, daß der gesamte Mehrbedarf (d. h. der Haushaltungszuwachs) 1258 betrug, also nur um 68 Einheiten hinter dem Neuwohnungskonsum zurückblieb. Die Neubauten wurden also nur soweit in Anspruch genommen, als der Bedarfssteigerung entsprach. Es wäre verfehlt, daraus schließen zu wollen, daß die Bautätigkeit den alten Grundstücksbestand nicht schädigte. Denn von den leerstehenden Wohnungen, die bezogen wurden, ist ein guter Teil erst im April bzw. Oktober des Vorjahres fertiggestellt und war noch nie vermietet.

Ehe wir uns auf Einzelheiten einlassen, wird es gut sein, näher auf das Angebot der neuerstellten Wohnungen einzugehen.

Tab. I.

Stadtviertel	Neuerstellte Wohnungen mit . . . Zimmern				Insgesamt	Auf 100 Wohnungen kamen Neuwohnungen
	1	2	3	4 u. mehr		
Westend . . .	30	67	22	25	144	9,3
Schloßviertel . .	15	132	107	122	376	3,3
Lietzensee . . .	32	311	150	232	725	13,5
Kalowswerder .	89	176	67	36	368	15,1
Martinikenfelde .	83	113	15	1	212	12,2
Lützow	—	56	29	47	132	2,5
Halbinsel . . .	31	52	7	2	92	5,6
Kurfürstendamm .	2	59	90	159	310	4,5

Am stärksten war die Bautätigkeit in Kalowswerder (1- bis 3-Zimmerwohnungen), wo auf 100 Haushaltungen zum Oktobertermin 15,1% Neuwohnungen kamen; dann folgt das Lietzenseeviertel mit 13,5% (mittlere und große Wohnungen), dann Martinikenfelde mit 12,2% (ausschl. Kleinwohnungen). Die starke Bautätigkeit in Westend (9,3%) rührte damals vom Bau der großen Mietshäuser des Berliner Bau- und Sparvereins her und betrifft ebenfalls in der Hauptsache Kleinwohnungen. Im Kurfürstendammviertel ist die Bautätigkeit, absolut genommen, stark: 310 Wohnungen = 4,5%; während Lützow mit 132 Wohnungen = 2,5% und Halbinsel mit 92 Woh-

nungen = 5,6% den Beschluß bilden. Die vollbebauten Stadtviertel, die Innenstadt, das Ostviertel und das Hochschulviertel, sind in der vorstehenden Aufstellung nicht enthalten.

B. Die Wohnungsgrößenklassen.

(Tab. 9 und 9a des Anhangs.)

An Einzimmerwohnungen wurden 2942 insgesamt angeboten. Davon wurden 2467 = 83,9% wieder bezogen. Die Bezugsquote der leerstehenden Wohnungen betrug 81,2%; die der neuerstellten 85,5%; die der zum Termin freigewordenen 84,0%. Daß gerade die Neuwohnungen, entgegen unseren früher gemachten Wahrnehmungen, die begehrtesten sind, liegt wohl daran, daß die Konsumenten dieser Größenklasse weniger durch Kontrakte und noch weniger durch Skrupel belästigt sein dürften, wenn es gilt, den Vorteil des „Trockenwohnens" zu nützen.

Tab. IIa Bilanz der Einzimmerwohnungen:

	Angebotene	verbrauchte	leerbleibende
	Wohnungen		
leerstehend . . .	324	263	61
neuerstellt	290	248	42
freigeworden . .	2328	1956	372
Insgesamt	2942	2467	475
Anteil am Haushaltungsbestand	20,4 %	17,1 %	3,3 %

Von 100 Einzimmerwohnungen wurden 20,4 angeboten, d. h. etwa soviel wie im Durchschnitt aller Größenklassen. Freilich setzt sich diese Ziffer aus ganz andern Einzelbestandteilen als dieser zusammen: Auf die leerstehenden kamen nur 2,2%, auf die neuerstellten 2,0%; dagegen auf die freiwerdenden 16,2%. Verdreifachen wir diese Zahl, um etwa auf die Jahresziffer zu kommen, so zeigt sich, daß die Hälfte aller Mieter der Kleinwohnungen jährlich die Wohnung wechseln. In Wirklichkeit dürften es noch mehr sein, da das Verhältnis 3 : 1 den Quotienten des Durchschnittsverhältnisses zwischen den September- und Oktober-Umzügen und den Gesamtumzügen darstellt, während auf die Kleinwohnungen ein relativ größerer Anteil der in den Zwischenmonaten umziehenden Mieter fallen wird. In den einzelnen Stadtvierteln sind die Verhältnisse voneinander grundverschieden: In Martinikenfelde ist der Zusammenhang zwischen Leer- und Umzugsziffer deutlich zu beobachten. Hier wurden 391 = 54,8% des Bestandes an Einzimmerwohnungen angeboten, die sich aus 179 Leer- und Neuwohnungen (25,1%) und 212 (29,7%) freiwerdenden Wohnungen zusammensetzen, welche letztere Ziffer bedeutend höher ist als der Durchschnitt (16,2%). In den andern Neubauvierteln. Kalowswerder (18,8%) und Halbinsel (18,3%) steht die Kündigungsziffer ebenfalls über Mittelwert.

Die Zweizimmerwohnungen.

Angeboten wurden 4906 = 24,4% des Gesamtbestandes. Die Zahl ist durch die hohe Ziffer des Leerstehens und der Bautätigkeit (5,5% bzw. 4,8%) heraufgetrieben, während die Kündigungsziffer (14,1%) niedriger ist als die der Einzimmerwohnungen.

Ein gleichzeitiges Steigen des Wohnungswechsels mit der Bautätigkeit ist nur schwach zu beobachten. Mit einem Wohnungsvorrat von 471 = 54,4% marschiert Martinikenfelde an der Spitze, von dem auf die Neu- und Leerwohnungsziffer 31,2% entfallen. Im Lützow- und im Lietzen-

seeviertel und in der Halbinsel steht die Kündigungsquote über dem Durchschnitt, in Kalowswerder ist sie ihm gleich. Die genannten Viertel weisen sämtlich eine starke Produktion an Zweizimmerwohnungen auf. Das Schloßviertel dagegen bleibt trotz seiner Bautätigkeit mit 13,2% unter dem Mittelwert, was wohl seine Ursache in der Zusammendrängung und in der ungünstigen Lage der Kleinwohnungen hat, die in den Hinterhäusern der Baublocks am Kaiserdamm liegen. Die Zweizimmerwohnungen dort waren nach dem Termin noch nicht zur Hälfte vermietet. Die innere Stadt und das Hochschulviertel zeigten eine Quote freiwerdender Wohnungen von 13,7% bzw. 13,2% des Bestandes. Nach dem Termin standen 8,3% leer.

Tab. IIb Bilanz der Zweizimmerwohnungen:

	Angebotene	vergebrauchte	leerbleibende
	Wohnungen		
leerstehend . . .	1 112	714	398
neuerstellt	971	554	417
freigeworden . .	2 823	1 968	855
Insgesamt	4 906	3 236	1 670
Anteil am Haushaltungsbestand	24,4 %	16,1 %	8,3 %

Die Dreizimmerwohnungen.

An Dreizimmerwohnungen wurden 2329 = 19,7% angeboten; die Kündigungsziffer ist auf 10,2% herabgesunken, während der Wohnungsvorrat 5,2% und die Neuwohnungen 4,1% des Bestandes ausmachten. Bezogen wurden insgesamt 1593 Wohnungen, so daß 736 = 6,2% leer blieben. Die Besetzung in den einzelnen Vierteln ist zu schwach, als daß eine getrennte Betrachtung von Wert sein könnte. Hierzu kommt, daß die Zahl der vergleichbaren Viertel mit Ausschaltung der Kleinwohnungsgebiete Kalowswerder, Martinikenfelde und Halbinsel, gesunken ist. Nach dem Termin standen 6,2% leer.

Tab. IIc Bilanz der Dreizimmerwohnungen

	Angebotene	vergebrauchte	leerbleibende
	Wohnungen		
leerstehend . . .	617	410	207
neuerstellt	488	271	217
freigeworden . .	1 224	912	312
Insgesamt	2 329	1 593	736
Anteil am Haushaltungsbestand	19,7 %	13,5 %	6,2 %

Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.

Das gilt in noch höherem Grade für die Bilanzen der Wohnungen mit vier, fünf und mehr Zimmern, die wir nunmehr folgen lassen.

Von den Vierzimmerwohnungen wurden 1141 = 18,4% angeboten, die sich aus 5,4% leerstehender, 4,9% neuerstellter und 8,1% freigewordener Wohnungen zusammensetzten. Nach dem Termin standen noch 7,6% leer.

Tab. IId Bilanz der Vierzimmerwohnungen

	Angebotene	vergebrauchte	leerbleibende
	Wohnungen		
leerstehend . . .	336	211	125
neuerstellt	303	133	170
freigeworden . .	502	323	179
Insgesamt	1 141	667	474
Anteil am Haushaltungsbestand	18,4 %	10,8 %	7,6 %

Von den Fünfzimmerwohnungen waren 685 = 18,1 % auf dem Markt. Die Kündigungsziffer beträgt 6,2 %. 368 Wohnungen = 9,7 % blieben leer.

Tab. IIe Bilanz der Fünfzimmerwohnungen

	Angebotene Wohnungen	verbrauchte Wohnungen	leerbleibende Wohnungen
leerstehend .	277	125	152
neuerstellt . .	174	64	110
freigeworden	234	128	106
Insgesamt	685	317	368
Anteil am Haushaltungsbestand	18,1 %	8,4 %	9,7 %

Tab. IIf Bilanz der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern

	Angebotene Wohnungen	verbrauchte Wohnungen	leerbleibende Wohnungen
leerstehend .	541	230	311
neuerstellt . .	163	56	107
freigeworden	362	157	205
Insgesamt	1 066	443	623
Anteil am Haushaltungsbestand	14,4 %	6,0 %	8,4 %

Das Angebot sechs- und mehrzimmeriger Wohnungen betrug: 1066 = 14,4 %, das sich auf das Kurfürstendamm- und Ostviertel (218 bzw. 129) und in zweiter Linie auf das Hochschul- und Lietzenseeviertel (72 bzw. 71) verteilt. Leer standen vor Termin 7,3 %; nach Termin 8,4 %.

Die Bilanzen ergaben ein Ansteigen des Leervorrates auf der ganzen Linie:

bei	den	Einzimmerwohnungen	von	324	(2,2 %)	auf 475	(3,3 %)
„	„	Zwei	„	1112	(5,5 %)	„ 1670	(8,3 %)
„	„	Drei	„	617	5,2 %)	„ 736	(6,2 %)
„	„	Vier	„	336	(5,4 %)	„ 474	(7,6 %)
„	„	Fünf	„	277	(7,3 %)	„ 368	(9,7 %)
„	„	Wohn. mit 6 u. mehr	„	541	(7,3 %)	„ 623	(8,4 %)
		zusammen	von	3207	(5,0 %)	auf 4346	(6,8 %)

Wenn auch damals (1909) eine Ueberproduktion an Wohnungen herrschte, so ist das Ansteigen der Leerziffer zum Oktobertermin an sich etwas durchaus normales. Zum Oktober ist zwar der Zuzugsüberschuß am stärksten; die neuerstellten Wohnungen aber, die diesen Mehrbedarf decken sollen, haben außerdem für den Winter vorzuhalten, da einen Monat später die Bausaison zu Ende ist und erst gegen Schluß des ersten Quartals des nächsten Jahres die Gebrauchsabnahmen sich wieder zu mehren beginnen.

Ferner beobachteten wir eine Abnahme der Kündigungsprozente mit der Größe der Wohnung, die ja von vornherein zu erwarten war.

Wir wiederholen die Zahlen zur besseren Uebersicht.

Sie betrugen für unseren sechswöchentlichen Zeitraum bei den:

Einzimmerwohnungen	16,2 %
Zweizimmerwohnungen	14,1 %
Dreizimmerwohnungen	10,4 %
Vierzimmerwohnungen	8,1 %
Fünfzimmerwohnungen	6,2 %
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern . .	4,9 %
insgesamt:	11,7 %

In Frankfurt lautet dieselbe Zahlenfolge für das Jahr 1905 (unter Angabe der Grundzahlen):

	Wohnungen insgesamt	Auszüge	in %
1 Zimmer	5 441	2 819	51,80
2 „	22 277	9 292	41,71
3 „	23 327	6 814	29,21
4 „	10 157	2 144	21,11
5 „	5 905	1 001	16,50
6 „	3 012	413	13,71
7 und mehr	2 927	236	8,06
Insgesamt	73 046	22 719	31,10

Wir sehen ebenfalls eine regelmäßige Abnahme. Schwabe hat 1862 (s. Abschnitt II, Literatur) den Wohnungswechsel nach Mietwertklassen behandelt, und die Intensität des Wohnungswechsels für Berlin berechnet. Im Hinblick auf das ziellose Hin- und Herwandern, das sich ihm in den Zahlen ausdrückt, kleidet er sein Ergebnis (d. h. die auf 1000 Haushaltungen bezogenen Umzüge) in die Worte:

Wer über		1000	Thlr.	zahlt,	dessen	Nomadentum	erhält	die	Zensur 240
„	„	601—1000	„	„	„	„	„	„	303
„	„	401— 600	„	„	„	„	„	„	315
„	„	301— 400	„	„	„	„	„	„	363
„	„	201— 300	„	„	„	„	„	„	389
„	„	101 — 200	„	„	„	„	„	„	425
„	„	1— 100	„	„	„	„	„	„	459

Dr. Reich, die diese Zahlen (Wohnungsmarkt in Berlin 1840—1910 S. 16) zitiert, weist darauf hin, daß infolge der höheren Umzugsziffer die Mieter der Kleinwohnungen offenbar leichter Mietpreissteigerungen aus dem Wege gehen können und sich den Verhältnissen besser angleichen. Mit welchem Recht, werden wir weiter unten sehen (Abschn. IX).

Wir hatten bisher nur die Leerwohnungen, sowie die Aus- und Einzüge zum Gesamtwohnungsbestand ins Verhältnis gesetzt. Jetzt wollen wir eine andere Beziehung betrachten, nämlich das Verhältnis der nachgefragten Wohnungen zu den angebotenen, das auf die Frage antwortet: Wieviel von den angebotenen Wohnungen wurden bezogen? Wir könnten es auch Bezugs-Quote, -Chance, -Wahrscheinlichkeit nennen. Im „Ueberblick" wiesen wir bereits darauf hin, daß infolge des kurzen Umzugsweges die Bezugschance für die gekündigten Wohnungen die bessere sei. Wir finden in der Tat, daß in allen Wohnungsgrößenklassen die freiwerdenden die höchste, die neuerstellten die geringste Vermietungschance haben. Stellen wir die Zahlen so, daß sich die erste auf die leerstehende, die zweite auf die neuerstellte, die dritte auf die gekündigte Wohnung bezieht, so finden wir bei:

den Einzimmerwohnungen die Folge:	(81,2;	85,5;	84,0)
den Zweizimmerwohnungen die Folge:	(64,2;	57,1;	69,7)
den Dreizimmerwohnungen die Folge:	(66,5;	55,5;	74,5)
den Vierzimmerwohnungen die Folge:	(62,8;	43,9;	64,3)
den Fünfzimmerwohnungen die Folge:	(45,1;	36,8;	54,7)
den Wohnungen mit 6 und mehr die Folge:	(42,5;	34,4;	43,4)

Wir sehen, daß überall, abgesehen von den Einzimmerwohnungen, wo wir die Erscheinung schon zu deuten versuchten, die dritte Quote die größte ist und die zweite die niedrigste. Man sollte meinen, daß bei getrennter Behandlung der Wohnquartiere, also bei Betrachtung kleiner Gebiete untereinander, sich die Quoten nähern oder gar in der Größenfolge umkehren würden. Das trifft jedoch nur teilweise zu. Die Anteile betrugen in den einzelnen Vierteln bei den:

Zweizimmerwohnungen:

Schloßviertel:	(71,1;	48,5;	73,5)
Am Lietzensee:	(58,6;	46,6;	65,4)
Kalowswerder:	(62,2;	58,5;	52,3)
Martinikenfelde:	(55,4;	48,7;	51,2)
Lützow:	(61,4;	83,9;	57,7)
Halbinsel:	(56,7;	55,8;	58,7)
Innere Stadt:	(79,7;	—	77,9)
Hochschulviertel:	(87,0;	—	75,4)
Kurfürstendamm:	(51,0;	67,8;	68,9)
Ostviertel:	(92,0;	—	90,4)

Bei den Zweizimmerwohnungen drehen sich demnach in der inneren Stadt, dem Hochschul- und dem Ostviertel in der Tat die Verhältnisse um. Das heißt überall da, wo in alten Quartieren wenig Wohnungen leerstehen, die sich demnach gleichmäßig verteilen, werden solche schnell verbraucht, ehe die gekündigten an die Reihe kommen; bei den übrigen Vierteln dagegen, wo Ueberfluß herrscht, bleibt die Bezugschance der gekündigten die überlegenere. Wahrscheinlich sind die Stadtviertel, gemessen an der geringen Umzugsweite, noch zu groß; so daß in dem betrachteten Gebiet dem Umziehenden noch im Durchschnitt immer mehr freiwerdende als leere Wohnungen benachbart liegen. Oder anders ausgedrückt, die Vierteleinteilung hat die Gruppe d e r Mieter, die für die Leerwohnungen in Frage kamen, noch nicht genügend herausgeschält.

Verschärft sein dürften die Verhältnisse dadurch, daß ein Teil der leerstehenden Mietobjekte gewöhnlich minderwertig ist und für den Markt kaum in Frage kommt.

C. Die Grundstücke und der Wohnungswechsel.

Tab. 10 (a—d) des Anhangs.

Es wurde eine Liste sämtlicher am 1. September 1909 bewohnten Grundstücke angelegt, welche die Zahl der auf dem Grundstücke überhaupt vorhandenen Wohnungen, sowie die in der Berichtszeit freiwerdenden und nachgefragten Wohnungen enthielt. Die Zahl der vorhandenen Wohnungen (mit und ohne Gewerberäume) wurde aus der Grundstücksliste vom 15. Oktober 1910 ermittelt. Die Zahl der freiwerdenden und nachgefragten Wohnungen aus dem nach Strasse und Hausnummer liegenden Zählblättchen-Kataster.

Die Tabellen wurden aus der Liste stadtviertelweise ausgestrichelt und übereinanderaddiert.

Das Risiko, das der Hausbesitzer zu einem Ziehtermin zu tragen hat, läßt sich nicht aus Durchschnittszahlen, etwa den Leerstehenssätzen und Kündigungsprozenten herleiten. In diesen Ziffern kommt der mögliche bzw. tatsächliche Verlust in einer Form zum Ausdruck, die eine Relation aufsummierter Erträge und Ausfälle darstellt, bei der daher die schlechten Risiken bereits mit Hilfe der guten ausgeglichen sind. Eine g r u n d s t ü c k w e i s e Betrachtung ist hier am Platze, bei der für jedes Haus die Bilanz des Ziehtermins aufgestellt wird. Allerdings können hier nicht die Werte, sondern nur die Zahlen der angebotenen und vermieteten Wohnungen zur Darstellung gebracht werden.

Von den 4278 vorhandenen Wohngrundstücken hatten nur 1277 keinen Mieterwechsel zu verzeichnen. Unter diesen befanden sich jedoch 622 Grundstücke mit weniger als 5 Wohnungen.

Tab. III.

Zahl der Wohnungen	Grundstücke mit einem Mieterwechsel	Grundstücke ohne einen Mieterwechsel	Es hatten einen Mieterwechsel
0— 5	107	622	14,7 %
6—10	314	253	55,4 %
11—15	591	237	71,4 %
16—20	527	101	83,9 %
21 und mehr	1 462	64	95,6 %
Zusammen	3 001	1 277	70,1 %

Je größer die Zahl der Wohnungen im Grundstück war, desto größer war naturgemäß die Wahrscheinlichkeit eines Mieterwechsels. Grundstücke

mit 16 bis 20 Wohnungen hatten zu 83,9%, Grundstücke mit mehr als 21 Wohnungen zu 95,6% mindestens einen zum Termin aus- oder einziehenden Mieter.

Sehen wir von den 114 neubebauten Grundstücken ab, so verteilte sich Angebot und Nachfrage nach folgender Uebersicht:

Tab. IV.

Die Grundstücke nach der Zahl der aus- und einziehenden Haushaltungen

Die Zahl der Auszüge beträgt	Die Zahl der Einzüge beträgt						Insgesamt
	0	1/2	3/5	6/9	10/14	15 und mehr	
0	1 277	227	21	2	1	1	1 529
1/2	224	982	175	12	1	—	1 394
3/5	20	198	578	81	3	—	880
6/9	1	11	72	170	21	1	276
10/14	1	1	9	25	37	3	76
15 und mehr	—	—	—	1	4	4	9
Insgesamt	1 523	1 419	855	291	67	9	4 164

Abgesehen von den bereits vorhandenen Leerwohnungen stellt die Zahl der Auszüge das Maximalrisiko dar, das der vor der Tür stehende Umzugstermin mit sich brachte. Das Risiko einer Einbuße von:

1	oder 2	Mietern traf	1 394	Grundstücke
3	bis 5	„	880	„
6	„ 9	„	276	„
10	und mehr	„	85	„

Durch Vermietung der Wohnungen konnte dies Risiko entweder völlig behoben werden oder nur teilweise, oder aber es konnte über das Risiko der Einbuße hinaus noch ein Mietergewinn erzielt werden. Ersteres traf in 1129 Fällen ein. Der Mieterverlust war größer als der Mietergewinn in 881 Fällen, während 877 Grundstücke mehr Mieter erhielten als abgaben.

Die Bilanz war also kurz folgende:

Grundstücke ohne jeden Mieterwechsel		1 277
Grundstücke, bei denen ebensoviel Mieter ein- wie auszogen		1 129
Grundstücke mit einem Mieterverlust von		
1 Mieter	602	
2 Mietern	168	
3 und mehr	111	881
Grundstücke mit einem Mietergewinn von		
1 Mieter	583	
2 Mietern	179	
3 und mehr	115	877
neubebaute Grundstücke		114
	insgesamt	4 278

Da in die 114 neubebauten Grundstücke 1326 Mieter zogen, während die Haushaltungen sich um 1275 vermehrten, nahmen die Neubauten nur den Haushaltungszuwachs auf, so daß Angebot und Nachfrage auf den 4164 verbleibenden Grundstücken sich die Wage hielten. Daher war von vornherein anzunehmen, daß die Zahl der Grundstücke mit einem Mieterverlust (881) etwa ebenso groß sein würde, wie die Zahl der Grundstücke mit einem Mietergewinn (877).

Die Verteilung von Angebot und Nachfrage auf die Grundstücke wurde bisher noch nicht behandelt, trotz ihrer Bedeutung für die Beurteilung des Wohnungsmarktes vom Hausbesitzerstandpunkt. Zwar sind die Grundstücke bei einer Reihe von Veröffentlichungen nach der Zahl der leerstehenden Wohnungen gegliedert, aber die Resultate sind nirgends zu den Vorratsprozenten in Beziehung gesetzt.

Ganz abgesehen von den technischen Schwierigkeiten wäre es von Interesse, die Grundstücke nach Gesamtmietwertstufen und Stufen des Mietausfalls, oder besser noch nach Prozentanteilstufen des Mietausfalls stadtviertelweise zu behandeln. Der Mietwert und der Mietausfall wäre ferner durch Summierung zu ermitteln, um dann zu fragen: Wie verteilen sich die Verluste bei einem bestimmten Durchschnittsverlust von der und der Größe? Bei welchem Verlustprozent beginnt ein nennenswerter Teil der Hauseigentümer erhebliche Ausfälle aufzuweisen? Wo liegt ungefähr die Grenze erträglicher und unerträglicher Zustände?

Setzen wir statt „Mietausfall" „jährlicher Mietwert", so wäre eine solche Auszählung aus der Grundstücksaufnahme 1910 für die Statistischen Aemter ohne technische Schwierigkeiten durchzuführen. Etwa später bestehende Versicherungsgesellschaften gegen den Mietverlust würden imstande sein, ein derartiges Material zu liefern, da sie ex professione dazu gezwungen sind, den Wohnungsmarkt ihres Bestandes nach dieser Richtung hin zu beobachten.

D. Die Leerdauer und der Mietausfall.

(Tab. 7 d. Anh.)

Von sämtlichen am Schluß der Berichtszeit leerstehenden Wohnungen sind zwei Gruppen einwandfrei beobachtet: die zum Termin leergewordenen, da sie durch die Meldescheine kontrolliert wurden, sowie die Neuwohnungen, da sie nach den Bauakten ausgezählt wurden. Die vor Termin leerstehenden, leergebliebenen Wohnungen dagegen wurden nur mit der den üblichen Leerwohnungszählungen zukommenden Sicherheit ermittelt. Aber gerade bei dieser Gruppe dürfte der Leerstehensfall wegen seiner Fortdauer dem, der die Formulare ausfüllt, mit großer Wahrscheinlichkeit bekannt gewesen sein. Wir erachten die Fehlermöglichkeit also auch hier für gering.

Die Angaben über die Dauer des Leerstehens, die anläßlich einer Zählung ermittelt zu werden pflegen, sind unzuverlässig. Einmal durch den häufigen Portier- und Verwalterwechsel: der neue Verwalter wird bei einer Wohnung, die er leerstehend vorgefunden hat, einfach das Datum seines Einzugs angeben. Andere übersehen das Wort „seit" und schreiben als Antwort auf die Frage: „wann leer?" den Zählungstermin hin. Die Zahl der kürzlich „leergestellten Wohnungen" ist dann oft größer als die überhaupt in derselben Zeit getätigten Um- und Fortzüge, was aber manchen Städtestatistiker nicht hindert, sie als „äußerst typisch für die gegenwärtige Wohnungsmarktlage" zu bezeichnen. Ferner nimmt beim Durchschnittsgedächtnis die Empfindung für die Zeitperspektive außerordentlich schnell ab. Das ließ sich bei den im Januar und Februar 1910 stattfindenden Recherchen gut feststellen. Bei der Frage nach der im Oktober ausgezogenen Haushaltung wurden sehr oft Namen von Mietern angegeben, die nach dem Meldeamt schon im April und früher gezogen waren.

Alle genannten Momente wirken in der Richtung, die wirkliche Leerzeit kürzer erscheinen zu lassen, als sie tatsächlich ist. Auf eine eingehende Darstellung der Leerdauer wollen wir deshalb verzichten. Nur nach einer Richtung scheint uns das Material exakt genug: Die zu Beginn der Periode leerstehenden Wohnungen wollen wir in zwei Gruppen teilen: in solche, die länger und in solche, die kürzere Zeit als ½ Jahr leerstanden. Bei beiden Gruppen soll dann die Bezugschance festgestellt werden. Wenn diese, wie wir oben andeuteten, durch unvermietbare Leerobjekte herabgedrückt wurde,

so wäre das jetzt durch diese Trennung nachzuweisen. In der Tat zeigt sich, daß in allen Wohnungsgrößenklassen die länger leerstehende Wohnung seltener gewählt wurde.

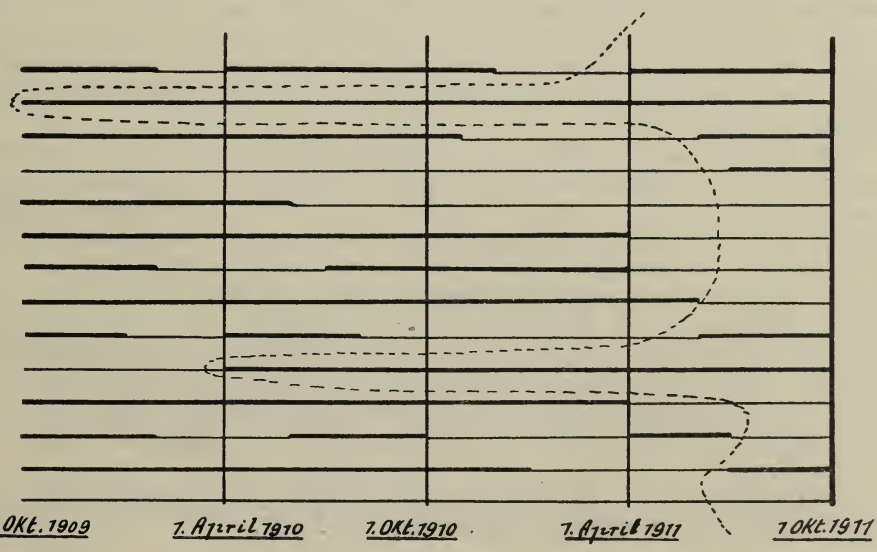
Bezugsquote:	bis $^1/_2$ Jahr leerstehende Wohnungen	länger als $^1/_2$ Jahr leerstehende Wohnungen
Einzimmerwohnungen	51,2%	85,5%
Zweizimmerwohnungen	52,9%	67,3%
Dreizimmerwohnungen	39,2%	73,6%
Vierzimmerwohnungen	52,0%	65,9%
Fünfzimmerwohnungen	36,0%	48,5%
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	40,5%	43,7%
Insgesamt:	44,9%	65,7%

Unsere Vermutung hinsichtlich der Zusammensetzung des Leerbestandes bestätigt sich also.

Angenommen, wir hätten die Leerdauer am Stichtag der Zählung g e n a u ermittelt: ließen sich dann Schlüsse auf die durchschnittliche Leerdauer und den Mietausfall ziehen? Ist es vor allem berechtigt, den Mietwert mit der Dauer des Leerstehens zu kombinieren derart, daß die Preise mit einem der Leerzeit entsprechenden Betrage in Rechnung gesetzt und zusammenaddiert werden? Führt diese Größe (die angibt, wieviel bis dato der Hausbesitzer an den gezählten Objekten während dieser Leerzeit einbüßte), den Namen „Mietausfall" mit Recht? — Diejenigen, die es verneinen, führen meist ins Treffen, die Leerzeit sei noch nicht beendet. Das ist richtig, aber nicht ausschlaggebend. Denn falls kein anderer Fehler vorläge, brauchte man die erhaltene Zahl nur zu verdoppeln, etwa unter der Fiktion, daß am Zähltage die halbe Leerzeit beendet sei (was allerdings eine Lage des Zähltermins zwischen den Hauptumzugsterminen, also am 1. Juli bzw. am 1. Januar zur Voraussetzung hat).

Der Fundamentalfehler einer solchen Berechnung ist vielmehr ein ganz anderer. Wir wollen versuchen, ihn mit folgendem klar zu machen.

Veranschaulichen wir die Wohndauer durch einen d ü n n e n , die Leerstehung durch einen d i c k e n Horizontalstrich und den Zählungstermin durch eine Vertikallinie, so sieht die Bewohnungs- und Leerstehungsfolge einer Gruppe von Wohnungen während zweier Jahre etwa folgendermaßen aus:



Als „leer am 1. Oktober 1911“ werden die Objekte zu zählen sein, deren Strich die Terminlinie „dick ausgezogen“ passiert. Denken wir uns den ganzen Wohnungsbestand auf diese Weise eingezeichnet, so würde der Mietverlust, den die Hausbesitzer vom 1. Oktober 1909 bis 1. Oktober 1911 erlitten, durch die Summe der Einheiten aller dick ausgezogenen Strichteile wiedergegeben. Erforderlich wäre vorher deren Multiplikation mit dem jeweiligen Mietwert. Der „Mietausfall“ in obiger Definition dagegen wäre nur die entsprechende Aufsummation aller rechts von der punktierten Linie liegenden, dick ausgezogenen Strichteile. Alle Wohnungen aber, die in dem betrachteten Zeitraum leerstanden, doch vor dem Schlußtermin bezogen wurden, sind mit ihren Ausfällen hier nicht mitgezählt.

Der Begriff „Miete“ läßt sich nun unmöglich vom Zeitlichen loslösen; entsprechend müssen sich aufsummierte Mietsummen auf die Gesamtheit der zur Untersuchung stehenden Ereignisse innerhalb einer festgesetzten Zeitperiode beziehen.

Jene Berechnung dagegen setzte keine terminliche Begrenzung voraus. Die eine Wohnung ist z. B. der Leerstehensdauer entsprechend, volle zwei Jahre als leer gezählt, die andere, die im selben Zeitraum, sagen wir nur im ersten Vierteljahr 1911, vermietet war, ¾ Jahre. Dieser sogenannte Mietausfall hat daher gar keine selbständige Bedeutung. Bei ganz gleichem Leerstehenssatz und ganz gleichem Mietverlust kann sogar in der einen Stadt dieser Quasi-Mietausfall ganz anders aussehen, als in einer andern. Wo nämlich viel gezogen wird, werden unsere Horizontalstriche öfter unterbrochen, und nur mit einer geringen Teilstrecke in Rechnung gestellt werden; wo wenig gezogen wird, ist die Zahl der Leerstehungen innerhalb einer Periode geringer, aber ihre Dauer um so größer. Dort würde sich also ein weit kleinerer Betrag ergeben wie hier, wenn die Zahl der gleichzeitig leerstehenden Wohnungen dieselbe ist.

Solche „Berechnungen“ des Mietausfalls haben das Publikum schon mit Erfolg irregeführt. Die Kombination von Mietwert und Leerdauer wurde sogar zur Grundlage für die Rentabilitätsberechnung einer Versicherung gegen den Mietausfall gemacht.*)

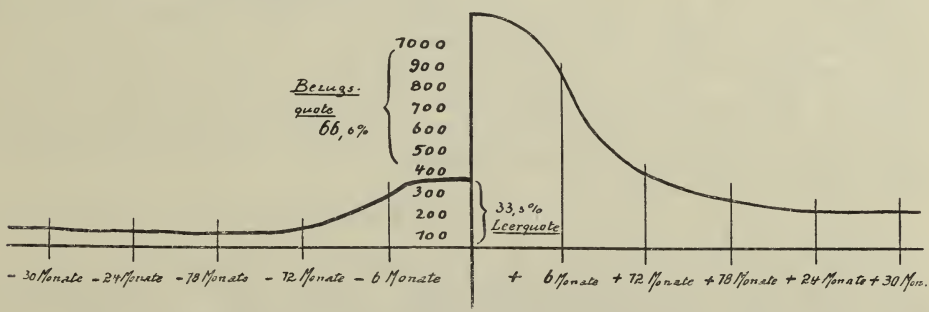
Fragen wir uns nun, ob die bei Zählungen ermittelte Leer- und Wohndauer selbst bei korrekter Feststellung einen Schluß auf die Häufigkeitsgruppierung des tatsächlichen Leer- und Wohndauerverhältnisses zuläßt. — Sehen wir im „Auszug“ das „Ende der Wohndauer“ und den „Beginn der Leerdauer, und im Einzug den „Beginn der Wohndauer“ und das „Ende der Leerdauer“, so zeigt der Ersatz der Worte: „Ende“ und „Beginn“ durch die Begriffe „Tod“ und „Geburt“, daß wir ein der Sterbetafel analoges Problem vor uns haben. Die gedankliche Arbeit für eine korrekte Darstellung von Wohn- und Leerdauer ist also schon auf dem Gebiete der Bevölkerungsstatistik geleistet.

So wenig nun der Altersaufbau der Bevölkerung über die Absterbeordnung aufklärt, so wenig lassen sich aus der Leer- und Wohndauer von Terminzählungen Schlüsse auf die Struktur der Wohn- und Leerzeit ziehen. Freilich hielte es schwer, eine Wohn- oder Leerdauertafel nach den Prinzipien der Sterbetafel aufzustellen. Das setzte voraus, daß eine Stadt einen lückenlosen Wohnungskataster besäße, den sie nach den Meldeblättern bzw. den direkten Meldungen der Hausbesitzer laufend führte. Der Berechnung der Wohndauer wären dann die Auszüge, der der Leerdauer die Einzüge zugrunde zu legen. Diese Gesamtheiten wären mit 1000 anzusetzen. Dann würde die nächste Zahl von (sagen wir 975) angeben, wieviel Mieter noch nach einem Monat ansässig gewesen sind usw. Genau wie bei der Sterbetafel durch die

*) Adolf Rosenbaum, die Mietversicherung und ihre Bedeutung für den Grundstücks- und Hypothekenverkehr, Jahrgang IV, 1909 Nr. 17.

Säuglingssterblichkeit, so würden die ersten zwölf Monate durch die Aussiebung des ewig fluktuierenden Teils der Bevölkerung einen starken Absturz der Kurve bei der Wohndauertafel zeigen, die nachher in ruhigeren und gleichmäßigeren Bahnen verlaufen würde. Das Merkwürdige ist nun, daß sich die Kurve nach der entgegengesetzten Seite durch die Leerdauertafel fortsetzt. Ein großer Teil der Wohnungen wird einen glatten Mieterwechsel ohne Leerzeit gehabt haben. Dementsprechend wird die Kurve der Leerdauer um einen entsprechenden Prozentsatz tiefer beginnen: Die Lotrechte im Nullpunkt, die die Gesamtheit aller bezogenen Wohnungen darstellt, wird durch den Kurvenansatz in einem Verhältnis aufgeteilt, das durch die Häufigkeit eines Bezogenwerdens nach stattgehabter Leerdauer einerseits, sowie ohne eine solche andererseits, gegeben ist. Da kurze Leerdauern bei dem Gros von Kleinwohnungen häufig sind, würde sie zunächst stark sinken, um sich dann, langsamer fallend, der Achse zu nähern.

Fassen wir die „Leerstehensdauer" als „negative Wohndauer" auf, so sehen unsere Tafeln graphisch etwa so aus:



Als Bezugsquote wurde zur Anschaulichkeit der Durchschnittswert, der sich bei unserer Untersuchung ergab (66,6%) angenommen, als Leerquote natürlich deren Ergänzung zu 100. Uebrigens haben wir bei unserer Darstellung die Bautätigkeit und die Abbrüche außer acht gelassen, vermöge derer sich das Teilungsverhältnis der Senkrechten im Nullpunkt bis zum Punkte 1000 anders gestalten würde, als der Wahrscheinlichkeit „vermietet zu werden" und „leer zu bleiben" entspricht.

Die Tafel wäre von Jahr zu Jahr neu aufzustellen und würde, insbesondere in ihrem linken Ast, mit der Konjunktur des Wohnungsmarktes in ihrem Verlauf stark wechseln. Sollten gleichzeitig Aenderungen auf dem rechten Ast eintreten, derart, daß bei höherer Leerstehensziffer ein stärkerer Abfall erfolgt, wäre der Einfluß des Leerangebotes auf die Umzugstätigkeit einwandfrei nachgewiesen. Vorläufig ist die beschriebene Aufstellung der Tafeln mangels vorhandenen Materials der Städtestatistik gar nicht möglich. Vielleicht wird einmal eine Mietversicherung aus ihrem Material heraus an diese Arbeit gehen, die für sie eine gewisse praktische Bedeutung hätte. Die Bedeutung freilich, die die Sterbetafel für die Lebensversicherung hat, könnte sie nicht erlangen.

VIII. Mietversicherung.

Grandke, Die Mietversicherung, Berlin 1912.
Hansson, Das Problem der Mietversicherung, Berlin 1912.
Manes, Mietverlustversicherung, Berlin 1907.
Schümichen, Denkschrift über Mietversicherungen, Dresden 1911.
Weber, Versicherung von Häusern gegen Mietverlust, Berlin 1912.

Wir hatten bereits wiederholt die Gelegenheit, auf die Mietversicherung hinzuweisen (Kap. IV, Kap. VIId). Der intensive großstädtische Um-

zug — hatten wir (S. 9) bemerkt — hat die Tendenz, das Leerstehensrisiko allgemein und gleich, und dadurch versicherungsfähig zu machen.

Die Mietversicherung (d. h. die Versicherung gegen den Mietausfall, verursacht durch Leerstehen mangels Mieter) will den mechanischen Ausgleich der Mieteinnahmen durch den Wohnungswechsel zu einem vollkommenen machen, oder anders ausgedrückt: sie will die Grundstücksrente stabilisieren. Sie will eine rechtzeitige Zinszahlung gewährleisten, dadurch auf eine Stärkung des Realkredits hinwirken und so die Hypothekenbeschaffung erleichtern. Sie will den Mietpreis festigen und dadurch vor Grundstückskrisen schützen.

Im Rahmen unserer Arbeit müssen wir uns versagen, auf die soziale Bedeutung, sowie auf die Geschichte der Mietversicherung näher einzugehen. Wir wollen nur noch hervorheben, daß in Deutschland bis zum Versicherungsvertragsgesetz vom Mai 1908 eine Versicherung gegen den entgangenen Gewinn unstatthaft war; daß vom Mai 1911 der „Allgemeine Deutsche Mietversicherungsverein a. G. zu Berlin" als einzige Gesellschaft mit der Konzession für ganz Deutschland arbeitete, im April 1913 freilich liquidieren mußte; daß in Christiania seit 1905 „Die Husleie Forsikringen" mit ausgezeichnetem Erfolge diese Sparte betreibt. Im übrigen verweisen wir auf die Broschüre von Christian Hansson (dem Begründer der norwegischen Gesellschaft), die in außerordentlich kurzer und präziser Form (31 Seiten) das Wesentlichste zusammenfaßt; sowie auf das Buch von Manes, in dem vor allem die historische Seite gründlich behandelt ist.

Wir wollen an dieser Stelle in der Mietversicherung nur das technische Problem erörtern.

Das Leerstehensrisiko hat die bemerkenswerte Eigenschaft, nicht nur von der Qualität des Objektes abzuhängen, sondern auch in beträchtlichem Maße eine Willensfunktion des Versicherten darzustellen. Der Hauseigentümer kann in legaler Weise durch Kündigung den Schadensfall (oder besser gesagt Schadenszustand) herbeiführen, ja, er ist in der Regel befugt, dessen Aufrechterhaltung durch Abweisen ungeeignet scheinender Mieter oder zu niedriger Angebote mit Vorsatz zu betreiben.

Die Gesellschaft muß daher in erster Linie bemüht sein, Objekte mit schwer vermietbaren Wohnungen und lässigen Hauswirten fernzuhalten: Der Annahme des Versicherungsantrages hat eine sorgfältige Begutachtung durch einen Sachverständigen voranzugehen, bei welcher Angaben über den Charakter des Hauseigentümers und sein Verhalten den Mietern gegenüber unerläßlich sind.

Die nächste Aufgabe ist dann die Kontrolle des Bestandes und des Schadensverlaufs: Der Hauseigentümer ist vertraglich zu binden, Kündigungen und Vermietungen innerhalb einer angemessenen Frist der Gesellschaft anzuzeigen. Seine Angaben sind durch systematische Wohnungsinspektion zu prüfen, wobei insbesondere Wert zu legen ist auf den Zustand der leerstehenden Wohnungen, ihre event. provisorische Benutzung, sowie auf die Feststellung einer infolgedessen herabgeminderten Vermietungschance bzw. auf die dem Vermieter darauf zufließenden Einnahmen.

Fast noch wichtiger scheint die zweite Aufgabe: Die entgeltliche Betreibung der Vermietung seitens der Gesellschaft. Die Bedeutung einer darauf gerichteten Organisation ist so hoch zu veranschlagen, daß man sich allen Ernstes die Frage vorlegen kann, ob nicht der organische Weg zur Mietversicherung über den Wohnungsnachweis führe: Die Gesellschaft würde, sozusagen als Buße, daß ihr eine Vermietung nicht gelungen sei, den Leerstehensschaden gegen angemessene Prämie ersetzen. Dieser Weg bietet vor allen in der Praxis eingeschlagenen eine Reihe von Vorteilen: Das Leerstehensrisiko eines in Deckung zu nehmenden Objektes ist der Gesellschaft durch ihre Vermietungstätigkeit bekannt; der

Hausbesitzer hat seinerseits durch die ihm zugeführten Mieter Vertrauen und Interesse zum Unternehmen gewonnen. Dadurch, daß die Vermietungstätigkeit nicht auf die versicherten Objekte beschränkt ist, wird eine genügende Auswahl für den Konsumenten gewährleistet; die Akquisition arbeitet zum Teil ohne besonderen Apparat in Anknüpfung an die Verhandlungen mit dem Hausbesitzer bei der Mieterbeschaffung. In den Kleinwohnungsgebieten freilich würde ein Wohnungsnachweis über einen bescheidenen Umfang nicht hinaus wachsen können, und da auf diese die Hauptmasse der großstädtischen Wohnungsgrundstücke entfällt, bliebe hier der Mietversicherung genügend Spielraum zu einer selbständigen Entwicklung.

Durch ein Hand-in-Hand-arbeiten der Vermittlung und der Versicherung von Wohnungen würde überdies am besten die Frage der sogenannten „Differezentschädigung“ ihre Lösung finden, die der Versicherte bei Vermietung unter dem angesetzten Preis beansprucht. Die Regelung dieser Frage ist von größerer Bedeutung, als auf den ersten Blick scheint: Offenbar kann der Hausbesitzer nicht ohne weiteres zu einer Entwertung seines Grundstückes durch Weichen im Preis gezwungen werden, der ja gerade durch die Versicherung gefestigt werden soll. Andrerseits darf ein generelles Zugeständnis, nach dem die Gesellschaft die Preisdifferenz zu tragen hätte, nicht statthaben: der Versicherte würde dann kein Interesse mehr an der Höhe des Mietpreises nehmen, sobald ihm eine bestimmte Summe vertragsmäßig von einer solventen Gesellschaft garantiert würde, und so der Hypothekengläubiger in einem durch Preisreduktion geminderten Mietertrag keine Entwertung zu erblicken brauchte.

Am zweckdienlichsten wäre es nun, wenn hier das Vermietungsbureau einspränge und von Fall zu Fall die Verhandlungen über die Gewährung einer eventuellen Entschädigung zum Abschluß brächte. Zu dem Zweck müßte es mit einem geringen Fonds von vielleicht 5% bis 8% der Prämieneinnahme ausgestattet werden. Sollte dann eine Einigung nicht erzielt werden können, hätte der Nachweis wenigstens die Adresse eines Wohnungsuchenden an der Hand, der anderweitig untergebracht werden könnte. Ueberhaupt darf als eine wichtige Aufgabe der Vermietungsabteilung angesehen werden, die in den versicherten Grundstücken wohnenden Mieter im Falle des Wohnungswechsels wieder im Versicherungsbestande unterzubringen, so daß die Anmeldungen über Kündigungen seitens der Hauswirte gleichzeitig den Wohnungsnachweis mit Adressenmaterial Wohnungsuchender versehen.

Die Organisatoren einer so fundierten Gesellschaft würden somit zwei Hauptverwaltungsstellen zu schaffen haben: Die Vermietungsabteilungen, denen zugleich die Akquisitionsorgane angegliedert sind und die in allen größeren Städten Niederlassungen haben. Sie tragen den Charakter von Generalagenturen, sind also der Direktion untergeordnet. Diese unterhält in denselben Städten Inkassostellen, von denen aus die Wohnungsinspektion geleitet wird. Dadurch wäre in günstigster Weise das rein Kaufmännische vom streng Versicherungstechnischen losgelöst.

Das Unternehmen müßte so großzügig finanziert sein, das mit einer Balancierung von Ausgabe und Einnahme in jedem Geschäftsjahr nicht gerechnet zu werden braucht. Es war eine irrige Ansicht, von der der „Allgemeine Deutsche Mietversicherungsverein“ ausging, daß durch die Ausbreitung der Versicherung über eine größere Anzahl von Städten die Konjunkturen sich ausgleichen würden. Abgesehen davon, daß naturgemäß die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt größerer Städte (Berlin und Hamburg) den Ausschlag für die Höhe der Schadenszahlungen geben, zeigt ein Blick auf die Entwickelung der Vorratsprozente im letzten Jahrzehnt, daß der Durchschnitt mit den Jahren erheblich wechselt.

Im Jahre 1900 waren (siehe untenstehende Tabelle) die Leerstehenssätze durchweg niedrig. Bis zum Jahre 1910 zeigen Cöln und Dortmund ziemlich gleichbleibende Konjunktur. In Berlin und Hamburg verschlechtern sich die Vermietungsverhältnisse von Jahr zu Jahr, während alle übrigen Städte in den Depressionsjahren 1903 und 1904 die höchsten Leersätze aufweisen, die dann mit der

Stadt/Jahr	1900	1903	1908	1910
Cöln	.	4,0 %	4,1 %	4,3 %
Dortmund	1,0 %	1,5 %	1,5 %	1,0 %
Berlin	1,3 %	1,5 %	2,9 %	5,0 %
Hamburg	2,6 %	3,6 %	4,6 %	6,5 %
Breslau	1,1 %	5,8 %	4,7 %	3,6 %
Dresden	4,4 %	7,2 %	2,7 %	1,7 %
Düsseldorf	3,1 %	5,6 %	2,2 %	3,2 %
Essen	1.2 %	5,4 %	1,3 %	2,1 %
Leipzig	1,7 %	4,1 %	1,2 %	1,5 %
Magdeburg	0,7 %	3,2 %	1,3 %	2,1 %
Mannheim	1,4 %	6,7 %	2,6 %	3,4 %

starken Zuwanderung in den Hochkonjunkturjahren 1905 bis 1907 rapide abnehmen. Bei Dresden und Breslau hält die Abnahme noch weiter an, während für den Rest der angeführten Städte die Jahre 1907 und 1908 einen neuen Wendepunkt nach aufwärts bedeuten. Die Abhängigkeit von der Konjunktur bewirkt daher in vielen Fällen einen gleichen Kurvenverlauf, so daß eine Ausgleichstendenz nicht gefunden wird. Im „guten" Jahre 1900 hätte eine Mietversicherung einen Fonds für das „schlechte" Jahr 1903 sammeln müssen, der notwendige Ueberschuß aus den Jahren 1907 und 1908 hätte im Jahre 1910 Verwendung gefunden. Wird nun, wie im Interesse einer schnellen Ausbreitung empfohlen werden muß, die Tätigkeit zur Zeit schlechter Vermietungskonjunktur begonnen, so ist ein Verlust in den ersten Jahren eine durchaus normale Erscheinung; nur muß, wie gesagt, eine starke finanzielle Fundierung über solche Verlustjahre hinweghelfen.

Mit der Inspektion und der Betreibung der Vermietung ist natürlich nur die eine Seite der Organisation gelöst. Die andere Seite besteht in der Ausarbeitung eines rationellen Prämien- und Entschädigungssystems. Hansson unterscheidet zwei Hauptarten:

Das pro-rata-System, in dem der Versicherte eine bestimmte Quote des Schadens ersetzt erhält.

Das premier risque-System, in dem der Versicherte das erste Risiko (entweder der Höhe oder der Zeit nach) zu tragen hat.

In der Regel sind beide Systeme gemischt.

Das norwegische System.

Das Christianiasystem ist in allen zu Beginn des Kapitels namhaft gemachten Veröffentlichungen — ausgenommen der von Schümichen — dargestellt, so daß wir hier nur auf das Allerwesentlichste eingehen wollen.

Ein Mietausfall, der dem örtlichen Durchschnittsprozentsatz der Nichtvermietung entspricht, wird als „normal" angesehen und nicht ersetzt. Dementsprechend sind Risikenklassen nach der Art der zu versichernden Mietobjekte (Kleinwohnungen, mittlere Wohnungen, große Wohnungen, Läden, Kontore, Lagerräume) gebildet: Je nach dem Leerstehenssatz wird in jeder Klasse ein bestimmtes prozentuales Eigenrisiko auf die Gesamtversicherungssumme festgesetzt. Wenn beispielsweise in einer Risikoklasse 6% leerstehen und als Eigenrisiko, das meist etwas höher gewählt wird, 7% festgesetzt werden, so würde der Versicherte bei einem Objekt dieser Klasse im Werte von — sagen wir — 8000 M. die ersten 560 M. Ausfall selber tragen. Nur der Rest wird ersetzt, jedoch nicht in voller Höhe: Um nämlich den Hausbesitzer an der Vermietung zu interessieren, werden Abschläge ge-

macht, die mit der Höhe der Verlustziffer steigen und prozentual ein Viertel des Quotienten $\frac{\text{Gesamtmietausfall}}{\text{Gesamtversicherungssumme}} \times 100$ (d. i. der Verlustprozentsatz) ausmachen.

Beispiele:

Gesamtmietwert . . .	8000	8000	8000	8000
Eigenrisiko 7 % . . .	560	560	560	560
der Ausfall soll betragen	500	1000	2000	3000
Differenz	—	440	1440	2440

Von dieser Differenz gehen $^1/_4$ des nebenstehenden Verlustprozentsatzes ab:

$^1/_4$ von 12,50 % = 3,13 %	.	13,77	.	.
$^1/_4$ von 25,00 % = 6,25 %	.	.	90	.
$^1/_4$ von 37,50 % = 9,38 %	.	.	.	228,87
Entschädigung . . .	—	**426,23**	**1350**	**2211,13**
in % des Mietausfalls	—	42,62 %	67,50 %	73,70 %

Im ersten Falle, bei einem Ausfall von 500 ℳ, wird nichts vergütet, da das Eigenrisiko höher ist als der Schaden. Im zweiten Beispiel, bei einem Ausfall von 1000 ℳ beträgt die Schadenssumme 426 ℳ oder 42,62% des Verlustes; im dritten Beispiel (Mietausfall 2000 ℳ) 1350 ℳ oder 67,50%; im vierten Beispiel (Mietausfall 3000 ℳ) 2211 ℳ oder 73,70%.

Die Wirkung des Systems ist hieraus ohne weiteres ersichtlich: geringe Ausfälle werden gar nicht oder niedrig ersetzt. Je stärker der Ausfall, desto höher die Entschädigung, sowohl dem absoluten Betrage nach, wie vor allem in Prozent des erlittenen Schadens.*)

Da jedoch der Verein bei solchen Wohnungen, die bei Vertragsbeginn leerstehen oder gekündigt sind, drei bis sechs Monate Karenz hat, ist, wenigstens für das erste Versicherungsjahr, die Vergütung entsprechend geringer.

Dies System bedeutet eine Durchführung des Gegenseitigkeitsprinzips von starrster Logik: ein Teil der Hausbesitzer erhält selbst bei namhaften Verlusten noch nicht einmal die Prämie zurück, um den Versicherten mit hohen Schäden ausreichend helfen zu können. Es hat den Vorteil, der gar nicht hoch genug eingeschätzt werden kann, daß sich die Prämieneinnahme nicht an Bagatellschäden verzettelt (von deren Auszahlung niemand großen Nutzen hätte), sondern sich sozusagen zu einem Fonds sammelt, der an die Notleidendsten ausgekehrt wird.

Bei einem solchen Entschädigungssystem darf die Prämie niedrig sein. Sie hängt nicht so sehr von dem Grad des Leerstehens ab, der ja durch Variierung des Eigenrisikos Berücksichtigung findet, als von der Dispersion des Mietausfalles: je gleichmäßiger die Verteilung, desto niedriger, je ungleichmäßiger, desto höher die Schadenszahlungen.

Die Prämie betrug anfangs 2½% des Versicherungswertes, um dann später bei guten Risiken bis auf 1½% ermäßigt zu werden. Außerdem wurde ein Bonusfonds gesammelt, aus dem schadensfreien Risiken Prämienrückvergütung gewährt wurde.

---

*) Vermöge des mit dem Verlustprozent steigenden Abschlages wird freilich von einem bestimmten Punkte an — der aber wohl kaum je erreicht wird — die Quote der Vergütung wieder sinken. Bei 7% Eigenrisiko liegt z. B. dieser Punkt bei einem Mietausfall von 53%, bei dem 75,25% ersetzt werden. Allgemein liegt der günstigste Punkt unter Annahme des Eigenrisikos: e, bei einem Mietausfall von 20 $\sqrt{e}$. Dabei beträgt der Vergütungsprozentsatz $100 + \frac{e}{4} - 10\sqrt{e}$.

Eine Durchbildung des Eigenrisikos nach der Zahl der in der Risikenklasse versicherten Einzelmietobjekte fand nicht statt. Es liegt auf der Hand, daß die Entschädigungschancen für ein Einfamilienhaus bedeutend bessere sind, als für ein Grundstück mit etwa zehn Wohnungen. Denn wird bei beiden eine Wohnung leer, schneidet das Eigenrisiko hier einen größeren Teil des Verlustes ab (da nur 10% leerstehen) als dort, wo mit Leerstellung der einzigen Wohnung gleich das ganze Objekt, d. h. 100%, sich im Schaden befindet. Vielleicht macht die Gleichmäßigkeit in der Struktur des Versicherungsbestandes, der ja nur Objekte einer Stadt enthält, eine solche Unterteilung überflüssig.

Die Erfolge, die Christiania erzielte, waren außerordentlich günstig. Mit der Prämieneinnahme gelang es von dem Gesamtschaden in den Geschäftsjahren 1905: (1906, 1907, 1908, 1909, 1910) 38,6% (47,0%; 35,2%; 36,1%; 42,1%) einzudecken. In den ersten beiden Geschäftsjahren mußten freilich die Mitglieder in einigen Risikenklassen zum Nachschuß herangezogen werden. Bemerkenswert ist, daß sich die Vermietungskonjunktur während des Bestehens der Versicherung ständig und sehr erheblich besserte. Ob die „Husleie Forsikringen“ bei dauernd hohen Leersätzen die Balance zwischen Prämie und Schäden hätte herstellen können, ohne daß die Höhe des Eigenrisikos das Interesse an der Versicherung zunichte gemacht hätte, muß der Beobachtung späterer Konjunkturperioden überlassen bleiben.

Das Christianiasystem trägt alles in allem einen stark sozialen Zug: Das Grundprinzip, Summe Leistung gleich Summe Gegenleistung, ist zugunsten der schlechten Risiken durchbrochen. Um so höhere Anerkennung verdient das organisatorische Geschick der Begründer, die es verstanden, ein solches System durchzuführen, sowie die Einsicht der Hausbesitzerkreise, die durch ihren Beitritt solche Bedingungen als berechtigt anerkannten.

Die Systeme des Allgemeinen Deutschen Mietversicherungsverein a. G.

Das alte System.

Nach den allgemeinen Versicherungsbedingungen werden Gewerberäume mit bis zu 60%, Wohnungen mit bis zu 80% des Mietausfalles vergütet. Nach der Leerstellung hat der Verein einen Monat Karenz; für die bei Vertragsschluß lerstehenden oder gekündigten Mietobjekte drei Monate. Bemerkenswert ist ferner die Bestimmung, daß die Gewerberäume nicht mehr als 20% der Gesamtversicherungssumme betragen dürfen. Um dies zu erreichen, konnten bei zu hoher gewerblicher Ziffer des Grundstücks die einzelnen Läden nur mit einem Bruchteil ihrer Miete in Deckung genommen werden, ein Verfahren, das sich bei den durchweg schweren gewerblichen Risiken ausnahmslos bewährte. Ueber die Prämienabmessung waren folgende Bestimmungen getroffen, die jedoch statutarisch nicht festlagen: Die Prämiensätze sollten sich zwischen 2% und 4% des Versicherungswertes bewegen und stadtweise nach dem jeweiligen Leerstehenssatze festgesetzt werden. Die Versicherungsbedingungen des A. D. M. V. bedeuteten gegen die damals längst bestehenden der norwegischen Gesellschaft einen argen Rückschritt. Doch ist zu bedenken, daß die Prinzipien des Christianiasystems nur auf eine lokale Versicherung zugeschnitten waren, und ohne weiteres sich nicht als übertragbar erwiesen. Obige Bedingungen hätten als ein Uebergangssystem angesehen werden müssen, daß einer baldigen einschneidenden Reform auf Grund des Tatsachenmaterials hätte erfahren müssen. Eine solche Reform ließ leider zu lange auf sich warten. Die zwei Fundamentalfehler des Systems sind folgende: Erstens besitzt die Prämienberechnung keine Liquidität; in einer und derselben Stadt wurden alle Objekte über einen Kamm geschoren, mochte die Struktur der Grundstücke und ihre individuellen Leer-

stehensverhältnisse so verschiedenartig sein, wie sie wollten; denn niemand wollte mehr als den tarifmäßig festgelegten Satz zahlen und niemand weniger bekommen als die statutarisch festgemachten Höchstsätze von 60% für Gewerberäume und 80% für Wohungen. Diese Zahlen hatten stets, mangels tarifmäßiger Differenzierung, die Grundlage der Propaganda gebildet. Zweitens werden — im Gegensatz zum norwegischen System — auch die geringsten Schäden vergütet, so daß die Gefahr vorliegt, die Prämieneinnahme an Bagatellschäden zu verzetteln. Die Hausbesitzer, deren Verluste kein Eigenrisiko zu überwinden brauchten, gingen von vornherein mit der Absicht in die Versicherung, die Prämie um jeden Preis wieder herauszubringen. Reichten dazu die durch Leerstehen entstandenen Schäden nicht aus, so waren sie zum Teil bestrebt, Differenzentschädigungen zu erlangen für Vermietungen unter dem Preis, was sie nach Möglichkeit durch Aufnahme der Mietobjekte zu einem hohen Mietpreis vorzubereiten versucht hatten.

Eine weitere Kritik erübrigt sich, da der Allgemeine Deutsche Mietversicherungsverein bereits seit Ende vorigen Jahres zu einem neuen Prämiensystem übergegangen war, nachdem der Schadensverlauf des Jahres 1912, wie zu erwarten war, sich denkbar ungünstig gestaltet hatte. Zu einer weitergehenden praktischen Anwendung der neuen Tarife ist es infolge der inzwischen eingetretenen Liquidation des Vereins nicht gekommen. Doch sind ihre Prinzipien von solcher Bedeutung, daß eine Besprechung darum nicht weniger wichtig ist.

Es wurden im ganzen elf Tarife ausgearbeitet, von denen die ersten zehn für die hochwertigen Objekte bestimmt sind, wie sie sich vor allem in Berlin finden (Berliner Tarife), der elfte für die geringwertigen der Provinz (Provinzialtarif).

Die Berliner Tarife.

Bei Ausarbeitung der Tarife war der Allgemeine Deutsche Mietversicherungsverein an die bestehenden allgemeinen Versicherungsbedingungen gebunden, da eine Aenderung der Genehmigung seitens der Generalversammlung bedurft hätte. Sie tragen insofern nur einen Uebergangscharakter, und es empfiehlt sich daher, mehr die in ihnen enthaltenen allgemeinen Prinzipien, als ihren formalen Aufbau im einzelnen zu behandeln. Ihre Struktur ist im wesentlichen folgende: Jedem Prämiensatz ist ein mit der Höhe des erlittenen Mietausfalles wechselndes Eigenrisiko auf die Gesamtversicherungssumme zugeordnet. Bei der Schadenberechnung ist dies vom Mietausfall abzuziehen und der Rest dann mit der im Tarif angegebenen Quote zu entschädigen. Im Tarif Va (Prämiensatz 3%) beträgt z. B. bei einem Mietausfall von:

5%	der	Gesamtversicherungssumme:			das	Eigenrisiko	0,90%
10%	„	„	„	„ :	„	„	1,25%
20%	„	„	„	„ :	„	„	5,00%

Nehmen wir also als Gesamtversicherungssumme ℳ 20 000 an, so würden dementsprechend in drei Geschäftsjahren von den Gesamtausfällen:

ℳ 1000:	ein	Eigenrisiko	von	ℳ	180,—	abzuziehen	sein,
ℳ 2000:	„	„	„	ℳ	250,—	„	„ ,
ℳ 4000:	„	„	„	ℳ	1000,—	„	„ ,

so daß	im ersten Fall	80%	von	820	= ℳ	656,—	zu zahlen	sind,
	im zweiten „	80%	„	1750	= ℳ	1400,—	„ „	„ ,
	im dritten „	80%	„	3000	= ℳ	2400,—	„ „	„ .

Von dem Gesamtschaden würden	das erste Mal:	65,6%	vergütet,
	das zweite Mal:	70,0%	„ .
	das dritte Mal:	60,0%	„ .

Bei näherer Prüfung der Tarife findet sich, daß analog obigem Beispiel allgemein das Eigenrisiko (in Prozent der Gesamtversicherungssumme) anfangs nur schwach anwächst, so daß immer größer werdende Anteile des Gesamtschadens eingedeckt sind. Erst von einer gewissen Grenze ab steigt das Eigenrisiko in einer dann immer stärker werdenden Progression, so daß alsdann die Quote der Vergütung wieder fällt.

Da sich obigem Beispiel entsprechend die Höhe der Entschädigung und deren Verhältnis zum Gesamtmietausfall aus den Tarifen Zahl für Zahl berechnen läßt, so ist deren Aufbau unschwer zu ermitteln. Es zeigt sich, daß alle Tarife (Ia—VIIIa) unter sich zusammenhängen, indem überall einem Schaden von einem gewissen Vielfachen der Prämie auch eine Vergütung von einem bestimmten Vielfachen der Prämie entspricht, und zwar nach Maßgabe der folgenden Uebersicht:

Der Mietausfall des Grundstücks beträgt . . . mal so viel als die Prämie	die Entschädigung beträgt . . . mal so viel wie die Prämie	von dem Gesamtschaden wurden ersetzt
1,5	1,0	67 %
3,0	2,1	70 %
4,5	3,0	67 %
7,0	4,1	59 %
10,0	5,0	50 %

Bei einem Mietausfall von dem Anderthalbfachen der Prämie werden 67%, bei einem Mietausfall vom Dreifachen der Prämie dagegen 70%, bei einem Mietausfall vom Zehnfachen der Prämie nur 50% ersetzt. Es erhellt, daß aus dieser einen Aufstellung das Tarifgerippe für sämtliche Prämiensätze, die 1% bis 6% der Versicherungssumme betragen, gegeben ist. Es ist weiterhin ersichtlich, daß der Versicherte um so besser gegen hohe Schäden eingedeckt ist, je mehr Prämie er zahlt. Bei einem Ausfall, der das Drei- bis Vierfache der Prämie ausmacht, also je nach der Leistung des Versicherungsnehmers zwischen 3% bzw. 4% und 18% bzw. 24% liegt, erhält er die beste Vergütung (70%). Wer nun ein Objekt in Deckung geben will, das ein geringes Risiko darstellt — etwa ein Kleinwohnungsgrundstück in dicht bewohntem Bezirk —, wird ohne Nachteil eine billige Prämie wählen können; während die Eindeckung eines schweren Risikos mit hoher Schadensmöglichkeit auch nur zu angemessener Prämie gute Entschädigungschancen erhält. Durch die Festsetzung des Prämiensatzes ist der Hausbesitzer sozusagen in einer bestimmten Schadenszone (Drei- bis Fünffaches der Prämie) gut versichert, während darüber hinaus der Verein seinerseits nie mehr als einen bestimmten Höchstbetrag (ca. Sechsfaches der Prämie) zu leisten hat. Dies Prinzip der „Zonenversicherung“ konnte — wie gesagt — mit Rücksicht auf die bestehenden Bedingungen nicht vollständig durchgeführt werden. Es wäre insoweit noch ausbildungsfähig, als je nach der Struktur der gesamten Grundstücksmieten verschiedene Eigenrisikoreihen auch bei gleichen Prämiensätzen auskalkuliert werden könnten. Dann dürfte es freilich dem Christiania-System überlegen genannt werden, weil die Objekte unabhängig vom örtlichen Leerstehen und je nach zeitweiligem Befunde, sowie ihren individuellen Eigenschaften nach lediglich durch das Interesse des Versicherungsnehmers an einer hohen Vergütung klassifiziert werden.

Auf die Durchbildung nach diesem Prinzip, insbesondere auf dessen analytische Darstellung, können wir im Rahmen dieser Arbeit nicht eingehen.

Der Provinzialtarif.

Für die Objekte der Provinz, bei denen höchstens sechs bis zehn Wohnungen im Grundstück liegen, empfiehlt es sich, ein anderes Prinzip zu wählen, da hier mit Vermietung oder Kündigung einer Wohnung das Risiko

ein ganz verändertes Aussehen bekommt und der Befund hinsichtlich der Leerstehens- und Bewohnungsverhältnisse für die Wahl der Eigenrisikoreihen und somit des Prämiensatzes nicht typisch genug ist. Da von solchen geringwertigen Objekten eine größere Zahl schadensfrei sein wird, umgekehrt aber auch im Schadensfall die Prozentsätze des Mietausfalles hoch sein werden, ist das System des variablen Eigenrisikos mit seiner Limitierung der Schäden nicht am Platz. Es wurde daher versucht, an einer 80%igen Entschädigung ohne Abzug festzuhalten und an Stelle dessen die Prämienforderung rationeller zu gestalten.

In mittleren Provinzstädten herrscht meistens kein Ueberfluß an Wohnungen, und es kommt selten vor, daß auf den Grundstücken mehr als eine Wohnung leersteht. Das Risiko, das die Gesellschaft übernimmt, ist somit das der höchsten Einzelmiete. Von dieser soll daher als Grundprämie ein bestimmter Satz erhoben werden, der für die Restmiete lediglich ein Zuschlag hinzuzufügen ist. Dieser Zuschlag ist tabellenmäßig nach Gesamtmietwerten des Grundstücks austarifiert und bildet, zusammen mit der Grundprämie, die Tarifprämie.

Da bei kleinen Wohnungen die Umzugshäufigkeit und somit die Bezugschance größer ist als bei den großen Wohnungen, darf die Grundprämie dort niedriger sein. Bei allseitig gleichen örtlichen Leerstehensverhältnissen gilt folgende Staffel:

Die höchste Einzelmiete des versicherten Grundstücks beträgt	Von der höchsten Einzelmiete werden erhoben
bis 750	7 %
über 750 „ 1000	8 %
„ 1000 „ 1500	9 %
„ 1500 „ 2000	10 %
„ 2000 „ 3000	12 %

Um auch die Leerstehensverhältnisse auf dem Grundstück selber auf die Prämienhöhe einwirken zu lassen, wurden bestimmte Zuschläge zur Tarifprämie, je nach dem Grade der Leerstellung, festgesetzt. Bei Vollvermietung ermäßigt sich dagegen die Tarifprämie um 10%.

Die Wirkung dieses Prämiensystems sei an zwei Beispielen erhärtet: Zwei Grundstücke mögen denselben Gesamtmietwert von ℳ 6000,— haben, der sich in einem Fall aus drei Wohnungen zu je ℳ 2000,—, im andern Fall aus zehn Wohnungen zu je ℳ 600,— zusammensetzt. Beide sollen voll vermietet sein. Dann beträgt dort die Grundprämie 11% von ℳ 2000, das sind ℳ 220,—, wozu nach der Zuschlagstabelle des Tarifs ℳ 70,50 für die Restmiete kommt. Mithin ℳ 290,50. Hier dagegen beträgt die Grundprämie nur 7% von ℳ 600,—, das sind ℳ 42,—, der Zuschlag ℳ 37,50; mithin die Tarifprämie ℳ 79,50. Dem höheren Risiko entsprechend ist dort die Prämie fast viermal so hoch als hier.

Zusammenfassend können wir sagen, daß sich die Prämie durch das System der höchsten Einzelmiete automatisch nach der Struktur der gesamten Grundstücksmiete richtet, wobei die Struktur je nach der Bezugschance, dem örtlichen sowie dem individuellen Leerstehenssatze bewertet wurde.

Dieser Tarif ist insbesondere hinsichtlich des Entschädigungsprinzips verbesserungsfähig. Es ist zu überlegen, ob es nicht ratsam wäre, ein festes Eigenrisiko je nach der Höhe der Prämie und der höchsten Einzelmiete unter Fallenlassen des Eigenrisikos der Zeit (ein Monat Karenz nach Leerstellung) einzuführen.

Soweit die Prämiensysteme. Weder die Mißerfolge des Allgemeinen Deutschen Mietversicherungsvereins, die dem alten, leider zu spät abgeschafften Prämiensystem und einer ungenügenden finanziellen Fundierung zuzuschreiben sind, noch die Erfolge der örtlich begrenzten Husleie Forsikringen, die durch das Einsetzen einer günstigen Konjunktur hervorragend unterstützt wurde, haben den bündigen Beweis erbracht, ob eine Mietversicherung in großem Stil möglich oder unmöglich ist.

IX. Mietpreisermässigungen und Steigerungen.

Die Mietsteigerungen wurden von Schwabe (cf. Abschn. II S. 2) in den Berliner Jahrbüchern für Volkswirtschaft und Statistik (1874) untersucht.

Schwabe knüpft an eine untenstehend wiedergegebene Tabelle an, in der Umzüge, Mietsteigerungen und Leerstehensätze für die Jahre 1861—1872 nebeneinander gestellt sind. Er führt dann aus: „Sehr auffallend erscheint

Tab. I.

Jahr	Zahl der Wohnungen einschl Gelasse	Zahl der Umzüge	Von 100 Mietern wechselten die Wohnungen	Von 100 Wohnungen wurden gesteigert	Von 100 Wohnungen blieben leer
1861	99 728	44 583	44,7	6,0	1,3
1862	113 048	51 603	45,6	6,4	2,0
1863	120 599	59 863	49,6	7,5	2,2
1864	129 193	66 039	51,1	5,4	2,8
1865	138 356	70 679	51,1	5,8	3,6
1866	146 081	74 710	51,1	2,3	2,7
1867	153 433	82 497	53,7	1,3	5,5
1868	158 740	77 768	49.0	2,1	3,8
1869	163 057	72 044	44,7	4,9	2,2
1870	166 144	66 678	40,1	16,8	1,1
1871	168 541	63 763	38,0	15,4	1,2
1872	173 001	74 568	43,1	34,9	0,6

die Tatsache, daß die Zahl der Umzüge mit dem Angebot der Wohnungen gleichen Schritt hält, dies ersieht man aus der Kolonne der leerstehenden Wohnungen. Je größer das Angebot, je größer ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen und je größer ist die Zahl der Umzüge. Im Jahre 1867 standen von 100 Wohnungen 5—6 leer. Es war dies das Jahr nach dem Kriege mit Oesterreich, wo die Zahl der leerstehenden Wohnungen den höchsten Punkt erreichte; in demselben Jahre hatten wir auch die meisten Umzüge, die überhaupt in den 12 Jahren vorgekommen sind, nämlich 82 497, so daß von 100 Mietern nahezu 54 umzogen."

„Bisher sind alle, die über Wohnungsnot geschrieben haben, der Ansicht gewesen, daß die Umzüge in erster Linie durch die Steigerungen hervorgebracht würden. Dies ist, wie man aus den Zahlen der letzten Kolonne sehen kann, eine vollkommene Täuschung. Im Jahre 1867 wurden von 100 Wohnungen bloß 1—2 gesteigert; trotzdem hatten wir die meisten Umzüge, nämlich 82 497; im Jahre 1872, wo dagegen von 100 Wohnungen 35 gesteigert wurden, hatten wir bloß 74 568 Umzüge, also etwa 8000 weniger. Es scheint in der Tat auch natürlich, daß die Umzüge abnehmen, wenn das Angebot der Wohnungen geringer ist als die Steigerungen zunehmen, und die Zahl der leerstehenden Wohnungen sich verringert. Denn man hat dann weniger Chancen, eine Wohnung zu finden, und zieht folglich vor, die alte mit Steigerung zu behalten, zumal ja auch die Kosten des Umzugs wachsen."

Um zu prüfen, ob Schwabe mit seinen Ausführungen Recht hat, wollen wir vorerst den weiteren Verlauf der drei Kurven verfolgen, die wir gleichzeitig durch die Zahl der Mietpreisermäßigungen (in Prozent der Wohnungen ausgedrückt) ergänzen.

Tab. II.

Jahr	Von 100 Haushaltungen zogen um:	Von 100 Wohnungen standen leer:	Von 100 Wohnungen wurden gesteigert:	Von 100 Wohnungen wurden ermäßigt:
1879	64,65	7,78	0,97	17,15
1880	59,36	6,75	1,61	8,95
1881	54,58	5,03	2,81	4,61
1882	**51,27**	**4,50**	**2,59**	**2,91**
1883	49,17	3,90	3,10	1,96
1884	47,27	3,28	4,68	1,58
1885	46,16	2,35	8,64	1,20
1886	44,86	2,21	10,44	0,96
1887	43,22	2,08	13,29	0,66
1888	42,98	2,18	10,87	0,61
1889	45,53	2,35	9,35	0,64
1890	45,79	2,61	6,48	0,72
1891	47,14	3,87	4,22	1,24
1892	**49,25**	**4,88**	**2,51**	**2,37**
1893	50,76	6,00	1,71	3,81
1894	50,93	6,06	1,10	4,27
Durchschnitt 1879—1894	**49,55**	**4,11**	**5,27**	**3,35**

Diese Zahlenreihen bestätigen vollkommen die Ansicht Schwabes: die Zahl der Mietsteigerungen ist am größten im Jahre 1887 (mit 13,29%), zur selben Zeit, wo die Leerziffer am niedrigsten war. Die Umzugsziffer ist am höchsten im Jahre 1879, als die Steigerungen (mit 0,97%) ihr Minimum, und die Ermäßigungen (mit 17,15%) ihr Maximum erreichten. Dagegen ist sie in Bezug auf die Reihe der Vorratsprozente gegenläufig. Schwabe sagt also mit allem Recht: die Zahl der Leerwohnungen ist es, die Mietpreisänderungen und zum Teil auch den Wohnungswechsel beeinflußt, während der Zusammenhang zwischen Umzug und Steigerung nur sekundärer Natur ist. Es ist merkwürdig, wie unbeachtet Schwabe's treffsicheres Urteil blieb. Boeckh veröffentlichte in dem „Berliner Statistischen Jahrbuch" in den Jahren 1879 bis 1895 in ein und derselben Tabelle immer nur die drei Reihen: Steigerungen, Ermäßigungen und Umzüge nebeneinander, ohne in den Erläuterungen jemals der Statistik der Leerwohnungen Erwähnung zu tun. So entging ihm die starke Gesetzmäßigkeit der Reihen. Seltsam ist auch, daß in der jüngst erschienenen Arbeit von Dr. Reich „Ueber den Wohnungsmarkt in Berlin 1840—1910"*) die Umzugsprozente aus der Schwabe'schen Arbeit zum Abdruck gelangen, wobei deren Deutung gerade mit der von ihm bekämpften Anschauung unternommen wird. Dr. Reich glaubt nämlich, den intensiven Wohnwechsel bei den Kleinwohnungen aus dem leichteren Ausweichen ihrer Mieter vor höheren Preisforderungen erklären zu können, sieht also den Wohnungswechsel ausschließlich unter der akademischen Perspektive des Marktgesetzes. — Eine staunenswerte Gesetzmäßigkeit zeigt sich, wenn wir die Leerstehenssätze zu den Zeitpunkten miteinander vergleichen, in denen sich Mietpreisermäßigungen und Erhöhungen die Wage halten: Im Jahre 1882 wurden 2,59% der Wohnungen gesteigert, 2,91% ermäßigt, also etwa in jeder Richtung gleich viele. In dem nächsten Jahrfünft stieg die Zahl der Mietpreiserhöhungen ununterbrochen, die Zahl der Ermäßigungen sank herab.

*) Auf S. 9.

bis jene im Jahre 1887 mit 13,29% ihr Maximum, diese mit 0,66% ihr Minimum erreichten. Der Vorrat leerstehender Wohnungen machte 2,08% des Gesamtbestandes aus. Das Jahr 1888 ist für alle drei Kurven der Wendepunkt. Die Zahl der Ermäßigungen und Steigerungen nähern sich wieder einander, bis sich beide Reihen im Jahre 1892 zum zweitenmal kreuzen. Dabei erreichen sie die gleiche Höhe wie ein Jahrzehnt vorher (2,51% bzw. 2,37%). Zur selben Zeit stellt sich der Leersatz wieder auf das Niveau des Jahres 1882 ein: 4,88% gegen 4,50%. Also eine verblüffende Regelmäßigkeit in zweierlei Hinsicht:

1. Im Falle einer Konstanz der Mietpreise, — denn das bedeutet eine gleiche Stärke der Hinauf- und Herabbewegung — betragen die Mietpreisermäßigungen und Mietpreissteigerungen etwa 2,5% (1882: 2,59% bzw. 2,91%; 1892: 2,51 bzw. 2,31%).

2. Eine Konstanz der Mietpreise — in obigem Sinne — tritt bei einem Leersatz von 4,5% bis 5% ein (1882 : 4,50%; 1892 : 4,88%.

In Hamburg bringt die Statistik der Mieter ebenfalls seit 1905 die Mietpreissteigerungen und Ermäßigungen. In der kurzen Zeit ist jedoch, wie

Jahr	Mietpreissteigerung	Mietpreisermäßigung	Leerstehende Wohnungen
	in Prozent des Wohnungsbestandes		
1905	7,72 %	5,43 %	4,60 %
1906	7,98 %	5,23 %	5,29 %
1907	10,98 %	5,02 %	4,44 %
1908	12,10 %	2,99 %	4,22 %
1909	10,66 %	2,82 %	4,38 %

die obenstehende Zusammenstellung zeigt, keine starke Gesetzmäßigkeit zu entdecken.

Eine genaue Untersuchung zugleich unter Scheidung nach Wohnungsgrößenklassen und Stadtvierteln scheint für eine gründliche Erkenntnis der angeschnittenen Beziehungen unerläßlich zu sein.

X. Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und ihre Messungsmethoden.

Wo das Gesetz von Angebot und Nachfrage herrscht, ist der Preis der Indikator der Marktlage. Das Marktgesetz freilich tritt nur selten in reiner Form auf und erst die eingehende Analyse der Einzelmärkte zeigt die Einschränkungen, unter denen es gilt.

Bei „Arbeit“ und „Wohnung“ würde eine solche Analyse ergeben, daß Preisbewegung und Marktbewegung zwar nicht unabhängig voneinander sind, ihre Abhängigkeit aber durch Sondermomente kaum mehr erkennbar ist. Bei der Ware „Arbeit“ wären als solche Momente aufzuzählen: Die Gesetzgebung und die gewerkschaftliche Organisation mit ihrer systematischen Lohnpolitik, bei der Ware „Wohnung“: Der Monopolcharakter und die Höhe der Verschuldung (die oft ein Preishalten gegen die Konjunktur erzwingt).

Die Preisbewegung, die bei der Mehrzahl der Waren das einfachste Mittel zur Beurteilung der Marktlage ist, versagt hier den Dienst und zwingt uns, andere Messungsmethoden zu suchen.

Das Erstrebenswerteste ist natürlich eine zahlenmäßige Ermittlung von Wohnungs- und Arbeitsangebot. Ein Versuch in dieser Richtung wird auch

durch eine eigentümliche Charaktereigenschaft der beiden Waren nahegelegt: Bei Märkten, bei denen nur Nutzungsrechte und keine Eigentumsrechte erworben werden, ist eine Absatzstockung immer gleichbedeutend mit Verlust. Bei der Verkaufsware kann eventuell die bessere Konjunktur den Zinsverlust wieder einbringen, bei den „Leihwaren" Arbeit und Wohnung liegt eben das Verdienstmoment in der möglichst ununterbrochenen Ausnutzung in der Zeit. Eine Erfassung des Arbeitsmarktes und des Wohnungsmarktes bedeutet mithin die Feststellung eines zeitweiligen Verlustkoefficienten und ist somit eine sozialstatistische Tatsache, an die sich weit wichtigere Folgen knüpfen lassen, als etwa an eine Angebotsziffer der Verkaufswaren, die ohne die Gegenüberstellung des Bedarfs wesenlos bleibt.

Für die Verkaufswaren ist ferner der Umfang von Angebot und Bedarf etwas Elastisches und ändert sich mit der Höhe des Preises. Der Bedarf nach Wohnungen und das Angebot an Arbeit aber ist lediglich durch die hinter dem Markt stehende Bevölkerungsmenge gegeben, die notwendigerweise wohnen und arbeiten muß, ob nun Lohn und Miete steigen oder fallen. Die Marktbewegung ist somit relativ unabhängig von der Preisgestaltung.

Diese beiden Momente machen die zahlenmäßige Feststellung von Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt um so wertvoller. Dazu kommt, daß die Erfaßbarkeit der Zähleinheiten prinzipiell keine Schwierigkeiten bereitet: Da sich nämlich der Marktplatz für Ware „Wohnung" und Ware „Arbeit" aus dem örtlichen Umfange der Wohnstätten bzw. der Bevölkerung definiert, müssen die Zähleinheiten notwendig daselbst anwesend, d. h. erfaßbar sein.

Fassen wir das Gesagte zusammen: Bei „Wohnung" und „Arbeit" bietet die Preisbewegung kein enAnhalt für die Marktlage. Denn die bei den Verkaufswaren herrschende Wechselwirkung zwischen Preis und Markt ist hier beiderseitig unterbrochen. Die zahlenmäßige Feststellung des Angebots ist vielmehr die geeignete Messungsmethode; und zwar um so mehr, als sich durch den Leihcharakter der Waren „Wohnung" und „Arbeit" die Angebotsziffer als Verlustkoefficient darstellt. Die Voraussetzung für eine zahlenmäßige Erfassung ist mit der Anwesenheit der Zähleinheiten auf dem Marktplatz gegeben.

Weiter wollen wir uns an dieser Stelle nicht mit den Erhebungsmethoden und der Erhebungstechnik auseinandersetzen, da wir auf einschlägige Arbeiten verweisen können: Bezüglich der Leerwohnungszählungen ist es die schon mehrfach genannte Arbeit von Halle*), über die Methode der Arbeitslosenzählungen liegt aus Silbergleits**) Feder eine Abhandlung vor.

Wir haben Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt ohne vorherige begriffliche Umgrenzung als Verlustkoeffizienten an Verdienst und Miete betrachtet. Diese Auffassung setzt voraus, daß wir die Summe der Arbeitswilligen, aber zur Zeit der Erhebung Verdienstlosen, als Arbeitsmarkt, die Summe der beziehbaren, aber zur Zeit der Erhebung leeren Wohnungen, als Wohnungsmarkt ansehen. Wir gehen dabei von den beiden Gleichungen aus:

Gesamtheit der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte am Tage der Zählung — gleich Arbeitsmarkt plus Beschäftigungsgrad.

Gesamtheit der Wohnungen am Tage der Zählung — gleich Wohnungsmarkt plus bewohnte Wohnungen.

In diese einfache und unzweideutige Bezeichnung ist nun in der Kommunalstatistik dadurch Unklarheit gekommen, daß zwischen Vertragsschluß

*) Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909—1911 S. 1—15.
**) Beschäftigungsgrad und Arbeitsmarkt Berlin 1908.

und Vertragsbeginn einerseits, sowie zwischen Vertragslösung und Vertragsende andrerseits vermöge der Kündigungsfristen ein Intervall liegt, durch das eine Anzahl von Zwischengruppen entsteht*). Bei unserer Definition verfuhren wir so, als ob der Abschluß bzw. die Lösung erst im Moment des Vertragsbeginns bzw. des Vertragsendes getätigt wurde. Der ökonomische Zustand im Augenblick der Zählung entschied, nicht die rechtliche Gebundenheit mit Hinsicht auf einen späteren Termin.

Wenn wir aber die Statistik der Arbeits- (Wohnungs-) Nachweise ins Auge fassen, so ist ersichtlich, daß ein großer Teil des hier erscheinenden Angebots von den Zählungen der Arbeitslosen (der Leerwohnungen) niemals erfaßt werden könnte, da obige Definition nicht weitreichend genug ist. Und zwar d e r Teil der angebotenen Arbeitskräfte (Wohnungen), der ohne vorher verdienstlos (leer) geworden zu sein, einen anschließenden Vertrag erlangt. Daraus entspringt eine zweite Definition: A r b e i t s m a r k t (W o h n u n g s m a r k t) i n w e i t e r e m S i n n e bedeutet die Gesamtheit der zu einem bestimmten Termin angebotenen Arbeitskräfte (Wohnungen). Als Termin kommt hierbei vornehmlich der Quartalsbeginn in Betracht. Diese Definition gehorcht den Gleichungen:

Gesamtzahl der Arbeitsfähigen zu einem bestimmten Termin	gleich	den in Stellung bleibenden	plus	Stellungsuchenden
Gesamtzahl der Wohnungen zu einem bestimmten Termin	gleich	Wohnungen, die ihren Mieter beibehielten	plus	Gesamtangebot an Wohnungen

Bei der vorliegenden Arbeit ist das Wort „Wohnungsmarkt“ im w e i t e r e n Sinne (als Gesamtangebot zum Oktober) aufgefaßt, bei den gewöhnlichen Leerwohnungszählungen dagegen im e n g e r e n Sinne.

Beide Definitionen bleiben nebeneinander bestehen. Ein Fehler der Kommunalstatistik ist es, aus beiden eine Kompromißdefinition machen zu wollen. Hierhin gehört auch die sattsam erörterte Frage, ob bei Leerwohnungszählungen die vermieteten Wohnungen mitzuzählen sind oder nicht, deren Behandlung wir als Prüfstein unserer Definition benutzen wollen.

München**) verneint das, und will im Interesse der Vergleichbarkeit der Zählresultate die Entscheidung herbeigeführt wissen: Die Aufnahmen des Wohnungsmarktes seien als Bestandszählungen aufzufassen, was die Ausschaltung der am Zähltermin vermieteten Objekte mit sich bringe. Halle schließt aus der Eigenschaft der Bestandszählung das Gegenteil, indem es als Zählobjekt nicht den Wohnungsmarkt, sondern die leerstehenden Wohnungen auffaßt. Es will, wie wir es ja auch in der vorliegenden Arbeit getan haben, „den Rest der zum Vermieten verfügbar gebliebenen Wohnungen als Zahl der Leerwohnungen“ ermitteln. Das steht in Uebereinstimmung mit der an anderer Stelle***) von Halle geäußerten Ansicht. „Die Leerwohnungszählung zieht gewissermaßen nur den Saldo“, d. h. „sie berichtet wohl über das E r g e b n i s von Angebot und Nachfrage, nicht aber über das Angebot selbst“. Das ist auch unsere Ansicht. Aber schließlich ist die Berechtigung anderer Definitionen immer gegeben, wenn sie nur wünschenswerte Resultate zeitigen. Nun würde die Annahme der Münchener

*) Vergl. Beilage zum Julimonatsbericht 1909 des Stat. Amts d. Stadt Charlottenburg S. 1.

**) Rundschreiben an die Statistischen Aemter vom 23. Mai 1911.

***) Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S. Heft 8 „der Wohnungsmarkt in Halle a. S.“ S. 5.

Zählweise gerade in der entgegengesetzten Richtung wirken als beabsichtigt war. Die Ausschaltung der vermieteten Wohnungen würde eine vollständige Unvergleichbarkeit des städtestatistischen Materials zur Folge haben, und zwar aus zwei Gründen: Die Intensität des Wohnungswechsels ist in den Städten durchaus verschieden und infolgedessen auch die Zahl der Wohnungsuchenden; demgemäß ist dort, wo viel gezogen wird, stets ein größerer Teil der leerstehenden Wohnungen vermietet als an Orten, wo wenig gezogen wird. Das Resultat der Leerwohnungszählungen wäre dann von der Umzugshäufigkeit und nicht nur von der Differenz „Haushaltungszuwachs minus Wohnungszuwachs" abhängig. Zweitens finden die Leerwohnungszählungen in den Städten zu verschiedenen Zeitpunkten statt. Im Oktober nun, unmittelbar nach dem Ziehtermin, wird der Prozentsatz wiedervermieteter Wohnungen bedeutend geringer sein als unmittelbar vor dem April. Diesen periodisch wiederkehrenden Phasen des Vermietungsgeschäftes würde München auf die Beurteilung der Wohnungsmarktlage einen ausschlaggebenden Einfluß gestatten. Zusammenfassend werden wir sagen: Da die Zahl leerstehender und gleichzeitig un vermieteter Wohnungen nicht allein von dem Verhältnis der Bautätigkeit zur Bevölkerungsentwicklung abhängig ist, sondern ferner von der Wahl des Aufnahmetermins und der Stärke der Umzugsbewegung, fällt für diese Wohnungsgruppe jede Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Städten fort. Das tatsächliche Leerstehen (also der Wohnungsmarkt im engeren Sinne) bleibt demnach für die Zählung, wie für die Beurteilung die richtige Grundlage. Ein Beispiel möge das erläutern: Eine Wohnung sei im Laufe des Monats Juni zum 1. Juli gemietet und die Haushaltung ziehe am 5. Juli zu. Wir fragen uns nun, wie am 30. Juni, 2. Juli, 6. Juli Leerwohnungszählungen hinsichtlich dieser beiden Wohnungen ausfallen würden. Es zeigt sich, daß wir in jedem Falle eine der Wohnungen mitzählen, Halle*) im ersten und dritten Fall (nämlich im ersten die gemietete, im dritten Fall die verlassene), München nur im dritten Fall (nämlich die leergewordene). Tatsächlich war die Liquidität des Wohnungsmarktes zu allen drei Zeitpunkten dieselbe: es stand eine Wohnung, nämlich die leerzustellende zur Vermietung, für die wir, sozusagen als Repräsentanten, die am 30. Juni bzw. 2. Juli zwar vermietete aber noch nicht bezogene aufnahmen. München und Halle lassen durch eine Haushaltung zwei Wohnungen belegen, während wir die Gleichung:

Gesamtwohnungsbestand	gleich	Gesamthaushaltungsbestand	plus	Leerwohnungsbestand (Wohnungsmarkt)

restlos zu erfüllen suchen. Wir sind also von selbst zur Definition (Wohnungsmarkt im engeren Sinne) zurückgekommen.

Dieselbe Frage für den Arbeitsmarkt aufzuwerfen wäre müßig. Zwischen Vertragsabschluß und Arbeitsantritt wird in der Regel kein großer Zeitraum liegen. Auch wird die Zahl solcher Arbeitsloser, die bereits eine neue Stellung auf einen späteren Termin gefunden haben, nicht so starken Schwankungen unterworfen sein, als die Zahl der leerstehenden wieder vermieteten Wohnungen.

Damit gehen wir zu einer andern Frage über:

Wie sind die Zählungsergebnisse zu beurteilen? Die Antwort ist für den Wohnungsmarkt mit der Berechnung des sogenannten Normalvorrates in den verschiedentlich genannten Veröffentlichungen der Statistischen Aemter der Städte Dresden und Halle gegeben,

*) Heft 17 S. 18 (Punkt 6).

und auch von uns wurde eine Lösung in der Richtung der Schäferschen Theorie*) versucht. Wenn aber das Statistische Amt der Stadt Stettin**) schreibt, daß bei allen diesen Ableitungen viel Willkürlichkeiten unterlaufen und keine Lösung befriedigend sei, so pflichten wir ihm völlig bei. Die vorliegende Arbeit hat an verschiedenen Punkten dargetan, daß bis jetzt das Leerwohnungsproblem durchaus noch nicht von allen Seiten betrachtet wurde, von denen aus es bei einer gründlichen Untersuchung der Normalvorratfrage hätte betrachtet werden müssen.

Zunächst zur Fragestellung:

G i e b t e s e i n e n N o r m a l v o r r a t?

In der Biologie ist die Norm einer Eigenschaft unabhängig von der Häufigkeit ihres Vorkommens. Sie leitet sich aus physiologischen Gesetzen ab. Bei der Volkswirtschaftslehre können wir zwar die Norm einer Relation aus den sie bedingenden Ursachen abzuleiten trachten, aber diese Ursachen sind eben meist selber nicht absolute Größen und stehen mit der Wirkung häufig in Wechselbeziehung.

Bei unserer Frage handelt es sich um die Gegenüberstellung von Vermieter- und Mieterinteressen, die zwar im großen ganzen dieselben bleiben, im einzelnen jedoch von Stadt zu Stadt Schwankungen unterworfen sind. Anstatt nun gewisse Ursachen als maßgebend zu proklamieren und auf diesem unsicheren Untergrund durch ein Luftgebäude von Schlüssen zum Resultat zu gelangen, wird man besser tun, einfach die Tatsachen für sich sprechen zu lassen, etwa durch folgende Ueberlegung: Hier stehen seit Jahren nur, sagen wir ca. 1½% leer; es ist von keiner Seite über Wohnungsmangel geklagt. Starke Mietausfälle hat der Hausbesitzer nicht zu verzeichnen gehabt, also ist der nötige Vorrat dem tatsächlichen gleich; er entspricht dem Punkt, um den die Leerstehenskurve in den letzten Konjunkturen herumgependelt ist, vielleicht dem Durchschnitt der beobachteten Fälle. Man stellt also eine relative Zufriedenheit mit den Zuständen bei Hausbesitzer und Mieter fest, wie sie sich in Presse, in privatem Meinungsaustausch und in öffentlichen Versammlungen dartut und sanktioniert daraus die bestehenden Zustände.

Diesen Weg scheint uns Halle unbewußt gegangen zu sein. Es beobachtete seit einigen Jahren eine niedrige Leerziffer, ohne unbefriedigende Zustände konstatieren zu können, und erfand flugs eine Normalvorratstheorie, die bescheidener sein mußte als die Schäfersche (mit 3%) und rettete damit den gefährdeten Ruf des heimischen Marktes. —

Woran mißt man aber die Größe des Mangels und des Ueberflusses, wenn d a u e r n d unbefriedigende Zustände herrschen? Selbst der fanatischste Empiriker wird hier der Deduktion einen gewissen Spielraum einräumen müssen und eine Diskussion über das Problem des Normalvorrates, trotz des „es soll", das es enthält, für erlaubt erklären.***)

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage erweist sich als notwendig, die Vermieter- und Mieterinteressen einander gegenüberzustellen: Der Wohnungsmarkt soll vom Standpunkt der Mieter:

---

*) Beilage zum Monatsber. d. Stadt Charlottenburg Juli 1909.

**) Stettiner Statistik, Heft I, Die leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale in Stettin 1909—1911 S. 2.

***) Für die Statistik des Arbeitsmarktes sind analoge Fragen belanglos. In der Regel ist das Ueberangebot auf Seite der Arbeitnehmer zu finden, so daß die Nachfrage den nötigen Spielraum hat. Es fehlt daher eine genügende zahlenmäßige Fundierung, und eine derartige Untersuchung würde eine bloße Casuistik sein. Auch wird es wohl niemand beifallen, „von einem Normalvorrat Beschäftigungsloser" zu reden, sondern allerhöchstens nur von der Tendenz zu einer Konstanz der Arbeitslosenziffer. (Vergl. „Jastrow und Badtke, Kommunale Arbeitslosenversicherung" S. 76.

1. die Preise niedrig halten,
2. den subjektiven Bedarf decken,
3. die Vollziehung des Umzugs möglich machen,
4. den Haushaltungszuwachs unterbringen;

vom Standpunkt der Vermieter:

5. Nicht durch allzu starke Mietausfälle den Hausbesitz schädigen und dadurch.
6. Angemessene Mietpreissteigerungen verhindern.

Alle diese Momente sind bereits in den angezogenen Hallenser und Dresdener Arbeiten besprochen, freilich in einer Richtung, der wir auf der ganzen Linie widersprechen müssen. —

Zu 1. u. 6. Sehr wenig weiß man bisher von der Regulierung der Mietpreise. Die Bewegung des durchschnittlichen Mietpreises ist nur bei Betrachtung langer Zeitläufe instruktiv. Eine Statistik der Mietpreiserhöhungen und -Ermäßigungen wird zurzeit nur in Hamburg veröffentlicht. — Wir können hier nur wiederholen (vgl. Abschn. IX), daß wir bei Konstanz der Mietpreise in Berlin sowohl 1882 wie 1892 den Leersatz von ca. 4,5%—5% fanden. Nun wird bis zu einer gewissen Grenze eine Mietpreissteigerung im Lauf der Jahre normal sein und daher der „Normal-Leersatz" von diesem Standpunkt aus niedriger angenommen werden dürfen, wenn überhaupt an eine Verallgemeinerung der gefundenen Beziehung gedacht werden darf.

Zu 2. Vom subjektiven Bedarf ist wenig zu sagen. Zu betonen ist nur, daß die Nachfrage in hohem Maße von der L a g e abhängt und zwar wegen der notorisch kurzen Umzugsentfernung. Das macht aus dem Normalvorratsproblem eine Verteilungsfrage. Dresden rechnet dagegen so, als wenn die gesamte Zahl der Leerwohnungen dem Gesamtangebot gegenübersteht. Es dehnt dann plötzlich nach summarischer Behandlung die Geltung seines ermittelten Satzes auf die Stadtviertel aus. Es wird dagegen ohne weiteres einleuchten, daß ein Ergebnis von 3% für die Gesamtheit, die Annahme eines niedrigeren Leersatzes für die „älteren" Wohnviertel und eines höheren für die „neuen" zur Folge hat. Bei der Frage aber, wie nun die Verteilung „normalerweise" in den Stadtvierteln sein müßte, stehen wir vor neuen Schwierigkeiten.

Zu 3. Die S c h ä f e r ' s c h e T h e o r i e betrachtete die Leerwohnungen als den freien Spielraum, der unbedingt da sein müsse, damit die Mieterbewegung sich reibungslos vollziehen könne. Sie baut sich darauf auf, daß 50% der Wohnungsuchenden in Leerwohnungen gehen müsse. Denn der Umzug solle sich innerhalb von sechs Tagen vollziehen, und die Leerwohnung müsse eine durchschnittliche Karenzzeit von drei Tagen wegen der notwendigen Herstellungsarbeiten durchmachen. Seltsamerweise wird auch hier ein aus Durchschnittszahlen berechneter Satz als gültig für die Einzelgruppen angesehen, während die Theorie bei den durchaus verschiedenen Umzugsprozenten eine g e t r e n n t e Behandlung der e i n z e l n e n W o h n u n g s g r ö ß e n k l a s s e n erfordert hätte. Neben diesem Einwand gegen die technische Durchführung läßt sich aber vor allem das Prinzip der Schäferschen Theorie angreifen: Wir haben im Abschn. Vc (Verkettung der Umzüge) gerade mit Hinblick auf diese Schlußweise die tatsächliche Ausnützung der Leerwohnungen einer eingehenden Betrachtung unterzogen und gefunden, daß bei der beobachteten Ineinanderschachtelung der Umzugsbewegung gar nicht von einer Abhängigkeit von der Leerwohnungszahl geredet werden kann. Das erhellt am besten aus dem einen Fall der geschlossenen sechsgliedrigen Kette, in der offenbar mindestens e i n Mieter in die neue Wohnung gezogen sein mußte, bevor der frühere Mieter sie verlassen hatte. Wie wir oben schon erwähnten, regelt sich der Umzug dadurch, daß sich die Mieter gegenseitig vor dem Auszug einen Teil der Wohnung

einräumen. Die Herstellungsarbeiten dürften, wie Halle*) betont, auch durchschnittlich längere Zeit erfordern, als Dresden annimmt, so daß ein Teil der Reparaturen doch erst nach vollzogenem Einzug in Angriff genommen werden könnte. Ferner hat die Beweisführung zur Voraussetzung, daß Leerziffer und Wohnungswechsel in keinem Zusammenhang miteinander stehen. Schäfer zeigt in der Tat, daß in Dresden die Vorrats- und Umzugsprozente nicht miteinander konform gehen. In Berlin fanden wir dagegen eine nicht unerhebliche Beeinflussung der Umzüge (Abschn. IX).

Zu 4. Die Aufnahme des Haushaltungszuwachses macht Halle zur Grundlage seiner Theorie. Es soll danach zwei- bis dreimal soviel leerstehen, als der Mehrverbrauch bis zu einem ein Vierteljahr später liegenden Zeitpunkte ausmacht. Der Grundgedanke, daß der Leervorrat von der Schnelligkeit des Wachstums der Haushaltungen abhängt, ist durchaus gesund:

Eine sich rasch entwickelnde Großstadt wird in der Regel durch die eintretenden Verschiebungen in der Lage der Verkehrszentren, der Wohnviertel und der Fabrikviertel sowie durch die Zusammenhäufung der Leerwohnungen in den Neubauvierteln einen größeren Vorrat brauchen als ein Wohnplatz mit stagnierender Bevölkerung, bei dem die Erwerbstätigen unter sich gleichbleibenden Bedingungen leben. Aber weshalb wird gerade ein Vierteljahr zugrunde gelegt? Weshalb gerade zwei- bis dreimal soviel? Halle sucht das zu begründen: Jede Haushaltung müsse im Augenblick der Kündigung, d. h. ein Vierteljahr vorher, wissen, wo sie bliebe, und die Zahl der Leerwohnungen müsse wegen der ungleichmäßigen Verteilung größer sein als der absolute Mehrbedarf. Hierin aber vermögen wir für die von Halle gegebene quantitative Abmessung kein zwingendes Moment zu erblicken

Zu 5. Der Hausbesitzerstandpunkt ist, wie wir bereits oben ausführten (VIIc), meist bei der Betrachtung der Normalvorratsfrage übergangen. Es wäre von großem Interesse zu untersuchen, wie sich bei einem bestimmten Durchschnittssatz der Mietverlust verteilt, und bei welchem Prozentsatz die Hausbesitzer zu einem nennenswerten Anteile beginnen erhebliche Verluste zu erleiden; mit andern Worten: Die Dispersion des Mietausfalles wäre bei verschiedenen Leerstehenssätzen festzustellen. —

Kommen wir zum Schluß. Wir wollen nicht die Kommunalstatistik mit einer neuen Leervorratstheorie beschenken; wir wollen ihr statt dessen ins Gewissen reden, erst einmal alle Tatbestände festzustellen, die die Beurteilung der Wohnungsmarktlage irgendwie tangieren. Neben dem eben erwähnten Moment wäre hier vor allem an eine Untersuchung der Beweggründe des großstädtischen Umzugs (cf. Kap. VI.) sowie des Zusammenhanges zwischen Haushaltungsgründungen und Eheschließungen zu denken. Ist einmal in dieser Richtung gearbeitet, werden die blassen Normalvorratstheorien wohl einem lebendigeren Tatsachenmaterial Platz machen.

*) Heft 17 S. 25.

XI. Rückblick in 16 Thesen.

1. Beim großstädtischen Umzuge wird eine Mehrabwanderung in größere Wohnungen in allen Wohnungsgrößenklassen beobachtet (Kap. Va).
2. Die Umzugsentfernung ist notorisch gering, besonders bei dem Wechsel der Kleinwohnungen (Kap. Vb).
3. Die Ausnutzung des Leervorrates ist demzufolge außerordentlich schlecht, wohingegen sich in den dicht bewohnten Bezirken die Bevölkerung durch die Seßhaftigkeit im Stadtviertel fortwährend in sich selbst verschiebt (Kap. Vc, Vd, VIIb).
4. Unter diesen Umständen geht der Wohnungswechsel nicht Zug um Zug vor sich, vielmehr findet der Wiederbezug der alten Wohnung vor der Räumung vermöge einer provisorischen Wohnungsteilung (Zimmerabgabe) statt (Kap. Vc).
5. Die Schäfer'sche Normalvorratstheorie, die die Leerwohnung für unumgänglich notwendig hielt für die Technik des Wohnungswechsels, und ein Nacheinander in der Abwicklung des Umzugsvorganges voraussetzte, ist somit hinfällig (Kap. X).
6. Die Mieterabwanderung an die Peripherie, d. h. in die Neubaubezirke, hat man sich als ein durch sämtliche Wohnquartiere gehendes, gleichmäßiges Vor- und Nachrücken vorzustellen (Kap. Vd).
7. In den alten Wohnquartieren wird der durch Abwanderung in die Neubaubezirke entstandene Verlust durch den Ueberschuß an Haushaltungsgründungen ausgeglichen (Kap. Ve).
8. Der starke Wohnungswechsel stellt fast jeden Vermieter vor das Risiko der Leerstellung, wenngleich in dicht bewohnten Bezirken die Wiedervermietungschance zu groß ist, als daß sich dies Risiko fühlbar macht (Kap. VIIc).
9. Der Umzug bildet eine automatische Versicherung gegen Mietausfall, indem durch den Wechsel der Verlust verteilt wird. Durch diese Ausgleichstendenz ist die Basis zur planmäßigen Weiterarbeit durch eine Mietversicherung gegeben (Kap. IV, VIIc, VIII).
10. Die in der Kommunalstatistik häufig gefundene Kombination von Mietausfall und Leerdauer ist zwecklos und führt zu keinem Resultat (Kap. VIId).
11. Ein Ueberblick über Wohndauer und Leerstehensverhältnisse ist nur aus einem laufend geführten Wohnungskataster zu gewinnen, aus dem eine in Aufbau und Methode der Sterbetafel analoge Wohntafel und Leerdauertafel zu berechnen wäre (Kap. VIId).
12. Die Größe des Wohnungsvorrates übt, entgegen der Schäfer'schen Annahme, auf die Stärke des Wohnungswechsels einen wahrnehmbaren Einfluß aus (Kap. IX).
13. Die Mietsteigerungen bewegen sich entgegen, die Mietermäßigungen in gleicher Richtung mit den Vorratsprozenten (Kap. IX).
14. Die Stärke der Umzugsbewegung ist nicht durch „das wirtschaftlich Notwendige" bestimmt. Rein psychologische Motive, der Hang nach neuen, die Reibung mit den alten Zuständen bringen einen großen Teil des Wohnungswechsels zuwege (Kap. VI).
15. Eine Synthese hinsichtlich des „Normalvorrats" aus dem Material der Wohnungsstatistik zu ziehen, ist zur Zeit unmöglich (Kap. X).
16. Eine Behandlung der Normalvorratsfrage setzt voraus, daß erst über folgende Beziehungen Klarheit geschaffen ist:
    a) Haushaltungsgründungen und Eheschließungen (Kap. Ve).
    b) Wohnungswechsel und seine Beweggründe (Kap. VI).
    c) Verteilung des Mietausfalles auf die Grundstücke (Kap. VIIc).

Tabellen

1. Die Haushaltungsbewegung nach deren Art sowie nach der Grösse

(nebst einer Fortschreibung

Art der Haushaltungsbewegung	Wohnungen mit Zimmern: 1 o. K.	1 m. K.	2	3	4	5	6	7	8 und mehr	Insgesamt
Umzüge.										
Auszüge	74	1612	2055	803	330	136	75	57	50	5192
Einzüge	51	1431	2079	923	371	140	95	43	59	5192
Saldo	— 23	—181	+ 24	+ 120	+ 41	+ 4	+ 20	— 14	+ 9	—
Auszüge: der in Läden abwandernden, Einzüge: der aus Läden kommenden Haushaltungen.										
Auszüge	1	42	73	18	4	—	—	—	—	138
Einzüge	—	29	52	22	6	—	1	—	1	111
Saldo	— 1	— 13	— 21	+ 4	+ 2	—	+ 1	—	+ 1	— 27
Auszüge: der in Portierwohnungen*) abwandernden, Einzüge: der aus Portierwohnungen kommenden Haushaltungen.										
Auszüge	7	78	48	2	2	—	—	—	—	137
Einzüge	3	67	57	8	3	1	—	1	—	140
Saldo	— 4	— 11	+ 9	+ 6	+ 1	+ 1	—	+ 1	—	+ 3
Haushaltungsauflösungen und Haushaltungsgründungen.										
Auflösungen	15	78	60	25	10	2	5	—	2	197
Gründungen	36	326	204	82	17	8	5	5	1	684
Saldo	+ 21	+ 248	+ 144	+ 57	+ 7	+ 6	—	+ 5	— 1	+ 487
Abgabe bezw. Hinzunahme einer Wohnung durch im Hause wohnende Mieter.										
Abgabe	1	8	6	1	1	—	—	—	—	17
Hinzunahme	4	13	24	5	1	—	1	1	3	52
Saldo	+ 3	+ 5	+ 18	+ 4	—	—	+ 1	+ 1	+ 3	+ 35
Zwischensumme: Haushaltungsbewegung innerhalb der Stadt.										
Auszüge	98	1818	2242	849	347	138	80	57	52	5681
Einzüge	94	1869	2420	1041	398	149	102	50	64	6187
Saldo	— 4	+ 51	+ 178	+ 192	+ 51	+ 11	+ 22	— 7	+ 12	+ 506
Auszüge: unbekannter Richtung, Einzüge: unbekannter Herkunft.										
Auszüge	9	45	37	27	5	5	5	—	2	135
Einzüge	12	46	35	17	7	3	3	3	—	126
Saldo	+ 3	+ 1	— 2	— 10	+ 2	— 2	— 2	+ 3	— 2	— 9

*) Einschließlich sonstiger Dienstwohnungen.

anhang.

der aufgesuchten bez. verlassenen Wohnungen im Oktober 1909
der leerstehenden Wohnungen).

Art der Haushaltungsbewegung	Wohnungen mit Zimmern: 1 o. K.	1 m. K.	2	3	4	5	6	7	8 und mehr	Insgesamt
				Fort- und Zuzüge						
Fortzüge . . .	21	310	550	336	153	91	65	53	51	1630
Zuzüge	24	421	776	527	260	162	82	54	77	2383
Saldo	+ 3	+111	+226	+191	+107	+71	+17	+ 1	+26	+ 753
				Büroaus- und -einzüge.						
Auszüge	—	1	9	3	1	2	2	—	1	19
Einzüge	1	3	9	9	2	3	2	4	2	35
Saldo	+ 1	+ 2	—	+ 6	+ 1	+ 1	—	+ 4	+ 1	+ 16
				Auszüge und Einzüge insgesamt.						
Auszüge	128	2174	2838	1215	506	236	152	110	106	7465
Einzüge	131	2336	3236	1593	667	317	189	111	143	8723
Saldo	+ 3	+162	+398	+378	+161	+81	+37	+ 1	+37	+1258

Fortschreibung der leerstehenden Wohnungen.

					Umbaukonto.					
Durch Zusammenlegung und Teilung	Verlust	8	30	51	16	10	7	8	2	7	139
	Gewinn	25	39	36	25	6	5	2	—	9	147
Saldo: Mehrgew. (+) Mehrverl. (—) . .		+17	+ 9	— 15	+ 9	— 4	— 2	— 6	— 2	+ 2	+ 8
					Mehrkonsum und Wohnungsproduktion.					
Einzugsgewinn minus Kontogewinn		— 14	+153	+413	+369	+165	+83	+43	+ 3	+35	+1250
Neuerstellte Wohnungen		2	288	971	488	303	174	49	42	72	2389
Saldo: Zuwachs leerst. Wohnungen		+16	+135	+558	+119	+138	+91	+ 6	+39	+37	+1139
					Leerstehende Wohnungen am 1. September (einschließlich Neuwohnungen).					
Leerbestand . . .		47	277	1112	617	336	277	221	142	178	3207
					Leerstehende Wohnungen am 15. Oktober.					
Zuwachs plus Bestand		63	412	1670	736	474	368	227	181	215	4346

2. Die Umzüge nach der Größe der aufgesuchten und der verlassenen Wohnungen.

Auszüge aus Wohnungen mit . . . Zimmern	Einzüge in Wohnungen mit . . . . . Zimmern												Es zogen in Wohnungen			Auszüge insgesamt
	1 o. K.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	kleinere	gleich große	größere	
1 o. K.	14	49	9	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14	60	74
1	27	1 022	530	30	3	—	—	—	—	—	—	—	27	1 022	563	1 612
2	10	349	1 339	333	19	3	2	—	—	—	—	—	359	1 339	357	2 055
3	—	10	186	425	156	19	6	1	—	—	—	—	196	425	182	803
4	—	1	13	112	137	46	17	1	1	2	—	—	126	137	67	330
5	—	—	1	15	43	40	27	7	2	—	1	—	59	40	37	136
6	—	—	1	5	9	25	23	5	3	3	1	—	40	23	12	75
7	—	—	—	1	1	5	16	18	10	2	1	3	23	18	16	57
8		—	—	—	—	1	2	2	7	—	1	1	5	7	2	14
9	—	—	—	—	—	1	2	4	5	1	1	1	12	1	2	15
10	—	—	—	—	2	—	—	4	1	1	3	1	8	3	1	12
11 und mehr	—	—	—	—	1	—		1	—	2	1	*) 4	5	1	3	9
Es kamen aus . . . . . * Wohnungen *kleineren	—	49	539	365	178	68	52	14	16	7	5	9	.	.	1 302	.
Es kamen aus . . . . . * Wohnungen *gleich großen	14	1 022	1 339	425	137	40	23	18	7	1	3	1	.	3 030	.	.
Es kamen aus . . . . . * Wohnungen *größeren	37	360	201	133	56	32	20	11	6	3	1	—	860	.	.	.
Einzüge insgesamt	51	1 431	2 079	923	371	140	95	43	29	11	9	10	.	.	.	5 192

*) Von diesen 4 einziehenden Haushaltungen suchten 3 eine größere, 1 eine kleinere Wohnung auf.

3. Die Zu- (+) bezw. Abnahme (−) des Wohnungsverbrauches durch den Umzug getrennt nach den Grössenklassen der verlassenen und der aufgesuchten Wohnung.

Es zogen aus untenstehenden Grössenklassen aus	Die Wohnungen mit . . . Zimmern erhielten mehr (+) weniger (−) als sie abgaben im Austausch mit den Grössenklassen der Vorspalte											Es zogen mehr (+) weniger (−) in		Es zogen mehr (+) weniger (−) aus als ein
	1 o. K.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	kleinere Wohnungen als aus	größere ebensolchen kamen	
1 o. K.	—	+ 22	− 1	+ 2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	+ 23	+ 23
1	− 22	—	+ 181	+ 20	+ 2	—	—	—	—	—	—	—	− 22	+ 203	+ 181
2	+ 1	− 181	—	+ 147	+ 6	+ 2	+ 1	—	—	—	—	—	− 180	+ 156	− 24
3	− 2	− 20	− 147	—	+ 44	+ 4	+ 1	—	—	—	—	—	− 169	+ 49	− 120
4	—	− 2	− 6	− 44		+ 3	+ 8	—	+ 1	+ 2	− 2	− 1	− 52	+ 11	− 41
5	—	—	− 2	− 4	− 3	—	+ 2	+ 2	+ 1	− 1	+ 1	—	− 9	+ 5	− 4
6	—	—	− 1	− 1	− 8	− 2	—	− 11	+ 1	+ 1	+ 1	—	− 12	− 8	− 20
7	—	—	—	—	—	− 2	+ 11	—	+ 8	− 2	− 3	+ 2	+ 9	+ 5	+ 14
8	—	—	—	—	− 1	− 1	− 1	− 8	—	− 5	—	+ 1	− 11	− 4	− 15
9	—	—	—	—	− 2	+ 1	− 1	+ 2	+ 5	—	—	− 1	+ 5	− 1	+ 4
10	—	—	—	—	+ 2	− 1	− 1	+ 3	—	—	—	—	+ 3	—	+ 3
11 und mehr	—	—	—	—	+ 1	—	—	− 2	− 1	+ 1	—	+ 3	− 4	+ 3	1
Es kamen mehr (+) weniger (−) aus . . .* Wohnungen als *kleineren	—	+ 22	+ 180	+ 169	+ 52	+ 9	+ 12	− 9	+ 11	− 5	− 3	+ 4	.	+ 442	.
in ebensolche Wohnungen zogen . . *größeren	− 23	− 203	− 156	− 49	− 11	− 5	+ 8	− 5	+ 4	+ 1	—	− 3	− 442	.	.
Es zogen mehr (+) weniger (−) ein als aus	− 23	− 181	+ 24	+ 120	+ 41	+ 4	+ 20	− 14	+ 15	− 4	− 3	+ 1	.	.	.

4. Die Einzüge (Umzüge sowie Zuzüge aus den Nachbargemeinden) nach Zimmerzahl bzw. Stadtviertel und der Länge des zurückgelegten Weges.

Größenklasse bzw. Stadtviertel	Die Einzüge der Haushaltungen fanden statt aus einer Entfernung von . . . . . Metern																			
	Umzug im Haus	bis 25	über 25 bis 50	über 50 bis 75	über 75 bis 100	bis 100	über 100 bis 125	über 125 bis 150	über 150 bis 200	über 200 bis 250	über 100 bis 250	über 250 bis 325	über 325 bis 400	über 400 bis 500	über 250 bis 500	über 500 bis 600	über 600 bis 725	über 725 bis 850	über 850 bis 1000	über 500 bis 1000
	Zahl der Einzüge in obenstehenden Entfernungengruppen.																			
1	220	49	21	26	23	119	33	39	65	64	201	85	105	110	300	98	106	95	81	380
2	277	93	44	35	39	211	44	38	101	105	288	130	122	156	408	144	133	105	112	494
3	133	40	11	15	20	86	14	23	40	49	126	49	68	71	188	55	51	55	44	205
4	48	12	5	2	7	26	7	7	12	7	33	29	31	34	94	21	30	24	21	96
5	22	2	3	1	2	8	—	5	6	4	15	9	4	7	20	9	11	11	11	42
6 und mehr	26	8	3	—	2	13	2	3	4	6	15	14	14	13	41	14	16	12	11	53
1 und 2	497	142	65	61	62	330	77	77	166	169	489	215	227	266	708	242	239	200	193	874
3 und 4	181	52	16	17	27	112	21	30	52	56	159	78	99	105	282	76	81	79	65	301
5 und mehr	48	10	6	1	4	21	2	8	10	10	30	23	18	20	61	23	27	23	22	95
Westend u. Schloßviertel . . .	176	56	34	21	27	138	24	24	68	58	174	89	83	93	265	82	90	54	49	275
Lietzensee . . .	51	13	8	4	5	30	3	7	19	22	51	40	36	56	132	34	36	31	26	127
Kalowswerder und Martinikenfelde .	92	30	11	16	14	71	21	19	37	34	111	35	41	24	100	26	27	46	45	144
Halbinsel und Lützow . . .	94	34	10	12	17	73	13	13	28	25	79	34	35	32	101	40	46	42	33	161
Innere Stadt . .	166	33	11	16	17	77	24	29	41	57	151	70	84	108	262	87	73	64	52	276
Hochschulviertel und Ostviertel .	108	30	9	9	9	57	11	15	25	29	80	39	48	51	138	44	45	29	47	165
Kurfürstendamm .	39	8	4	1	4	17	4	8	10	10	32	9	17	27	53	28	30	36	28	122
Insgesamt	726	204	87	79	93	463	100	115	228	235	678	316	344	391	1 051	341	347	302	280	1 270

4. Die Einzüge (Umzüge sowie Zuzüge aus den Nachbargemeinden) nach Zimmerzahl bzw. Stadtviertel und der Länge des zurückgelegten Weges. (Fortsetzung.)

Größenklasse bzw. Stadtviertel	Die Einzüge der Haushaltungen fanden statt aus einer Entfernung von . . . . . Metern																	
	über 1000 bis 1150	über 1150 bis 1325	über 1325 bis 1525	über 1525 bis 1750	über 1750 bis 2000	über 1000 bis 2000	über 2000 bis 2275	über 2275 bis 2600	über 2600 bis 3000	über 3000 bis 3500	über 2000 bis 3500	über 3500 bis 4250	über 4250 bis 5000	über 5000 bis 6000	über 3500 bis 6000	Sonstige Zuzüge Groß-Berlin u. Vororte	Zuzüge von außerhalb	Insgesamt
	Zahl der Einzüge in obenstehenden Entfernungengruppen.																	
1	62	80	71	62	56	331	28	23	21	17	89	20	12	18	50	167	70	1 927
2	89	95	85	91	53	413	49	47	31	26	153	43	46	43	132	338	141	2 855
3	49	34	32	28	30	173	33	19	12	28	92	30	35	32	97	232	118	1 450
4	14	15	21	12	8	70	17	13	7	11	48	26	12	9	47	108	61	631
5	13	11	5	4	4	37	9	7	3	5	24	13	14	11	38	50	46	302
6 und mehr	6	9	11	15	13	54	18	10	14	17	59	18	15	11	44	38	67	410
1 und 2	151	175	156	153	109	744	77	70	52	43	242	63	58	61	182	505	211	4 782
3 und 4	63	49	53	40	38	243	50	32	19	39	140	56	47	41	144	340	179	2 081
5 und mehr	19	20	16	19	17	91	27	17	17	22	83	31	29	22	82	88	113	712
Westend u. Schloßviertel . . .	47	57	50	35	23	212	20	19	19	19	77	14	21	19	54	169	74	1 614
Lietzensee . . .	29	36	23	20	23	131	16	15	5	8	44	25	29	29	83	164	80	893
Kalowswerder und Martinikenfelde .	25	40	42	47	38	192	29	25	17	10	81	15	17	11	43	105	41	980
Halbinsel und Lützow . . .	27	33	32	29	18	139	11	8	6	9	34	16	5	15	36	92	51	860
Innere Stadt . .	56	48	41	32	20	197	16	14	7	8	45	17	13	12	42	141	93	1 450
Hochschule und Ostviertel . . .	22	14	20	24	24	104	38	27	19	33	117	39	27	20	86	138	74	1 067
Kurfürstendamm .	27	16	17	25	18	103	24	11	15	17	67	24	22	18	64	124	90	711
Insgesamt	233	244	225	212	164	1078	154	119	88	104	465	150	134	124	408	933	503	7575

4a. Die Einzüge (Umzüge sowie Zuzüge aus den Nachbargemeinden) nach Zimmerzahl bzw. Stadtviertel und der Länge des zurückgelegten Weges. (Relativzahlen.)

Größenklasse bzw. Stadtviertel	Die Einzüge der Haushaltungen fanden statt aus einer Entfernung von . . . . Metern																			
	Umzug im Haus	bis 25	über 25 bis 50	über 50 bis 75	über 75 bis 100	bis 100	über 100 bis 125	über 125 bis 150	über 150 bis 200	über 200 bis 250	über 100 bis 250	über 250 bis 325	über 325 bis 400	über 400 bis 500	über 250 bis 500	über 500 bis 600	über 600 bis 725	über 725 bis 850	über 850 bis 1000	über 500 bis 1000
Einzugsintensität. (Einzüge auf je 25 Meter der Entfernungengruppen.)																				
1	220	49	21	26	23	29,8	33	39	32,5	32,0	33,5	28,3	35,0	27,5	30,0	24,5	21,2	19,0	13,5	19,0
2	227	93	44	35	39	52,8	44	38	50,5	52,5	48,0	43,3	40,7	39,0	40,8	36,0	26,6	21,0	18,7	24,7
3	133	40	11	15	20	21,5	14	23	20,0	24,5	21,0	16,3	22,7	17,7	18,8	13,7	10,2	11,0	7,3	10,3
4	48	12	5	2	7	6,5	7	7	6,0	3,5	5,5	9,7	10,3	8,5	9,4	5,3	6,0	4,8	3,5	4,8
5	22	2	3	1	2	2,0	—	5	3,0	2,0	2,5	3,0	1,3	1,8	2,0	2,3	2,2	2,2	1,8	2,1
6 und mehr	26	8	3	—	2	3,2	2	3	2,0	3,0	2,5	4,7	4,7	3,3	4,1	3,5	3,2	2,4	1,8	2,7
1 und 2	447	142	65	61	62	82,6	77	77	83,0	84,5	81,5	71,6	75,7	66,5	70,8	60,5	47,8	40,0	32,2	43,7
3 und 4	181	52	16	17	27	28,0	21	30	26,0	28,0	26,5	26,0	33,0	26,2	28,2	19,0	16,2	15,8	10,8	15,1
5 und mehr	48	10	6	1	4	5,2	2	8	5,0	5,0	5,0	7,7	6,0	5,1	6,1	5,8	5,4	4,6	3,6	4,8
Westend u. Schloßviertel . . .	176	56	34	21	27	34,5	24	24	34,0	29,0	29,0	29,7	27,7	23,3	26,5	20,5	18,0	10,8	8,2	13,8
Lietzensee . . .	51	13	8	4	5	7,5	3	7	9,5	11,0	8,5	13,4	12,0	14,0	13,2	8,5	7,2	6,2	4,3	6,4
Kalowswerder und Martinikenfelde .	92	30	11	16	14	17,7	21	19	18,5	17,0	18,5	11,7	13,7	6,0	10,0	6,5	5,4	9,2	7,5	7,2
Halbinsel und Lützow . . .	94	34	10	12	17	18,3	13	13	14,0	12,5	13,2	11,3	11,7	8,0	10,1	10,0	9,2	8,4	5,5	8,0
Innere Stadt . .	166	33	11	16	17	19,3	24	29	20,5	28,5	25,2	23,3	28,0	27,0	26,2	21,8	14,6	12,8	8,7	13,8
Hochschulviertel und Ostviertel .	108	30	9	9	9	14,2	11	15	12,5	14,5	13,3	13,0	16,0	12,8	13,8	11,0	9,0	5,8	7,8	8,3
Kurfürstendamm	39	8	4	1	4	4,3	4	8	5,0	5,0	5,3	3,0	5,7	6,7	5,3	7,0	6,0	7,2	4,6	6,1
Charlottenburg	726	204	87	79	93	115,8	100	115	114,0	117,5	113,0	105,3	114,7	97,8	105,1	85,3	69,4	60,4	46,6	63,6

4a. Die Einzüge (Umzüge sowie Zuzüge aus den Nachbargemeinden) nach Zimmerzahl bzw. Stadtviertel und der Länge des zurückgelegten Weges. (Relativzahlen. Fortsetzung.)

Größenklasse bzw. Stadtviertel	Die Einzüge der Haushaltungen fanden statt aus einer Entfernung von . . . . . Metern																
	über 1000 bis 1150	über 1150 bis 1325	über 1325 bis 1525	über 1525 bis 1750	über 1750 bis 2000	über 1000 bis 2000	über 2000 bis 2275	über 2275 bis 2600	über 2600 bis 3000	über 3000 bis 3500	über 2000 bis 3500	über 3500 bis 4250	über 4250 bis 5000	über 5000 bis 6000	über 3500 bis 6000	Sonstige Zuzüge Groß-Berlin u. Vororte	Insgesamt
	Einzugsintensität (Einzüge auf je 25 Meter der Entfernungengruppen).																
1	10,3	11,4	8,9	6,9	5,6	8,3	2,6	1,8	1,3	0,8	1,5	0,7	0,4	0,4	0,5	0,5	3,2
2	14,8	13,6	10,6	10,1	5,3	10,3	4,5	3,6	1,9	1,3	2,6	1,4	1,5	1.1	1,3	1,1	4,8
3	8,2	4,9	4,0	3,1	3,0	4,3	3,0	1,5	0,8	1,4	1,5	1,0	1,2	0,8	1,0	0,7	2,4
4	2,3	2,1	2,6	1,3	0,8	1,8	1,5	1,0	0,4	0,6	0,8	0,9	0,4	0,2	0,5	0,3	1,0
5	2,2	1,6	0,6	0,4	0,4	0,9	0,8	0,5	0,2	0,3	0,4	0,4	0,5	0,3	0,4	0,2	0,5
6 und mehr	1,0	1,3	1,4	1,7	1,3	1,4	1,6	0,8	0,9	0,8	1,0	0,6	0,5	0,3	0,4	0,1	0,7
1 und 2	25,1	25,0	19,5	17,0	10,9	18.6	7.1	5,4	3,2	2,1	4,1	2,1	1,9	1,5	1,8	1,6	8,0
3 und 4	10,5	7,0	6,6	4,4	3,8	6,1	4,5	2,5	1,2	2,0	2,3	1,9	1,6	1,0	1,5	1.0	3,4
5 und mehr	3,2	2,9	2.0	2,1	1,7	2,3	2,4	1,3	1,1	1,1	1,4	1,0	1,0	0,6	0,8	0,3	1,2
Westend und Schloßviertel	7,8	8,1	6,3	3,9	2,3	5,3	1,8	1,5	1,2	0,9	1,3	0,5	0,7	0,5	0,6	0,5	2,7
Lietzensee . . .	4,8	5,1	2,9	2,2	2,3	3,3	1,5	1,2	0,3	0,4	0,7	0,8	1,0	0,7	0,8	0,5	1,5
Kalowswerder und Martinikenfelde . .	4,2	5,7	5,2	5,2	3,8	4,8	2,6	1,9	1,1	0,5	1,4	0,5	0,6	0,3	0,4	0,3	1,6
Halbinsel und Lützow	4,5	4,8	4,0	3,2	1,8	3,5	1,0	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,2	0,4	0,4	0,3	1,4
Innere Stadt. . . .	9,3	6,9	5,1	3,6	2,0	4,9	1,5	1,1	0,4	0,4	0,8	0,6	0,4	0,3	0,4	0,5	2,4
Hochschulviertel und Ostviertel	3,7	2,0	2,5	2.7	2,4	2.6	3,5	2,1	1,2	1,7	1,9	1,3	0,9	0,5	0,9	0,4	1,8
Kurfürstendamm . .	4,5	2,3	2.1	2,7	1,8	2,6	2,1	0,8	0,9	0.8	1,1	0,8	0,7	0,4	0,6	0,4	1.2
Charlottenburg	38,8	34,9	28,1	23,5	16,4	27,0	14,0	9,2	5,5	5,2	7,8	5,0	4,5	3,1	4,1	2.9	12,6

5. Die Umzugsketten nach der Art des Kettenbeginns oder Abschlusses, sowie nach der Zahl der Haushaltungen bzw. der Zwischen-Umzüge.

Die Kette weist auf:		Kettenbeginn: Auflösung bezw. Abgabe		Kettenbeginn: Umzug in eine Leerwohnung		geschlossene Ketten	Ketten innerhalb der Weichbildgrenze	Kettenbeginn: Auflösung bezw Abgabe	Kettenbeginn: Umzug in eine Leerwohnung	Kettenbeginn: Fortzug		Ketten die sich jenseits der Weichbildgrenze fortsetzen	Ketten insgesamt
		Kettenabschluß:						Kettenabschluß:					
Haushaltungen:	Zwischenumzüge:	Gründung bezw. Hinzunahme	Umzug aus einer leerbleibenden Wohnung	Gründung bezw. Hinzunahme	Umzug aus einer leerbleibenden Wohnung			Zuzug					
2	0	27	23	116	253	—	419	38	411	438	111	191	1189	1608
3	1	12	13	59	103	—	187	15	188	143	42	95	483	670
4	2	2	5	32	45	5	89	10	61	55	26	40	192	281
5	3	3	5	24	33	—	65	4	44	37	13	19	117	182
6	4	3	4	15	17	—	39	2	24	9	7	15	57	96
7	5	—	1	5	11	—	17	-	9	9	4	12	34	51
8	6	1	2	2	6	1	12	—	6	5	4	3	18	30
9	7	2	—	—	3	—	5	—	2	2	—	2	6	11
10	8	—	—	1	1	—	2	—	1	—	1	1	3	5
11	9	—	-	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2	2
12	10	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	1
13	11	1	—	1	1	—	3	—	—	—	1	—	1	4
14	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	1
15	13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	14		—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	1
	Zusammen	51	53	255	475	6	840	69	746	698	209	381	2103	2943

6. Die Haushaltungen nach ihrer Einordnung in die Umzugsketten.

Zahl der nachher einzuziehenden Haushaltungen	Zahl der Haushaltungen, die vorher ausziehen müssen														insgesamt
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14 und mehr	
Haushaltungen gehörig zu Ketten, die im Weichbild abschließen																
0	945	419	187	84	65	39	17	11	5	2	—	1	3	—	1	1779
1	419	187	84	65	39	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	834
2	187	84	65	39	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	415
3	84	65	39	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	228
4	65	39	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	144
5	39	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	79
6	17	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	40
7	11	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	23
8	5	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	12
9	2	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	7
10	—	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
11	1	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
12	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
13	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
14 und mehr	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Zusammen	1779	834	415	228	144	79	40	23	12	7	5	5	4	1	2	3578*)
Haushaltungen gehörig zu Ketten, die über das Weichbild hinausgreifen																
0	1878	1189	483	192	117	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	3981
1	1189	483	192	117	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	2103
2	483	192	117	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	914
3	192	117	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	431
4	117	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	239
5	57	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	122
6	34	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	65
7	18	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	31
8	6	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13
9	3	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
10	2	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
11	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
12	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
13	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
14 und mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	3981	2103	914	431	239	122	65	31	13	7	4	2	2	1	—	7915
Haushaltungen insgesamt.																
0	2823	1608	670	276	182	96	51	29	11	5	2	1	4	1	1	5760
1	1608	670	276	182	96	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	2937
2	670	276	182	96	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	1329
3	276	182	96	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	659
4	182	96	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	833
5	96	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	201
6	51	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	105
7	29	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	54
8	11	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	25
9	5	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	14
10	2	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9
11	1	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
12	4	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
13	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
14 und mehr	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Zusammen	5760	2937	1329	659	383	201	105	54	25	14	9	7	6	2	2	11 493

*) Davon 6 geschlossene Ketten.

7. Die angebotenen und verbrauchten Wohnungen im Oktober 1909

nach Größenklassen bzw. Stadtvierteln und der Dauer des Leerstehens

(mit anschließender Fortschreibung der leerstehenden Wohnungen).

Wohnungsgröße bzw. Stadtviertel	Angebot und Verbrauch leerstehender Wohnungen. Es standen am 1. September leer: seit: länger als 1 Jahr	Sept. Okt. 08	Nov. Dez. 08	Jan. Febr. 09	März April 09	Mai Juni 09	Juli 09	Aug. 09	leer, unbekannt seit wann	Leerangebot insgesamt	Von den seit ... leerstehenden Wohnungen wurden bezogen bis zum 15. Oktober: länger als 1 Jahr	Sept Okt 08	Nov. Dez. 08	Jan. Febr. 09	März April 09	Mai Juni 09	Juli 09	Aug. 09	leer, unbekannt seit wann	Verbrauch an leerstehenden Wohnungen insgesamt
Stube ohne Küche oder nur Küche	4	6	—	2	7	1	5	10	12	47	—	4	—	1	6	1	5	8	12	37
Wohnungen mit 1 Zimmern	14	9	—	6	47	27	59	85	30	277	8	4	—	4	40	22	47	75	26	226
Wohnungen mit 2 Zimmern	90	116	8	26	425	82	145	157	63	1 112	38	66	7	16	249	65	109	110	54	714
Wohnungen mit 3 Zimmern	48	69	2	11	234	55	65	88	45	617	11	29	2	9	169	33	49	71	37	410
Wohnungen mit 4 Zimmern	33	31	1	10	116	25	37	62	21	336	14	19	—	6	70	20	22	43	17	211
Wohnungen mit 5 Zimmern	35	28	1	11	102	25	31	28	16	277	12	12	1	2	44	12	18	10	14	125
Wohnungen mit 6 Zimmern	40	23	—	13	72	16	19	24	14	221	14	6	—	5	33	7	10	11	9	95
Wohnungen mit 7 Zimmern	29	22	1	5	40	13	17	12	3	142	13	8	1	2	13	4	6	8	2	57
Wohnungen mit 8 u. mehr Zimmern	27	27	1	12	54	7	24	25	1	178	12	13	—	7	21	4	10	10	1	78
Westend	3	4	—	2	16	3	2	3	5	38	3	2	—	1	10	1	2	3	3	25
Schloßviertel	37	42	—	2	163	25	45	70	14	398	16	28	—	1	113	21	35	58	14	286
Lietzensee	52	75	1	24	137	29	36	55	11	420	19	18	—	11	69	20	24	42	9	212
Kalowswerder	20	32	2	—	69	8	16	16	29	192	14	17	2	—	48	3	9	10	10	113
Martinikenfelde	42	11	1	24	116	17	34	30	8	273	19	8	1	7	66	14	23	19	8	165
Lützow	35	35	1	8	87	23	44	57	36	326	5	21	1	2	53	12	28	35	34	191
Halbinsel	15	6	1	1	32	7	16	11	8	97	4	4	1	1	19	6	12	8	7	62
Innere Stadt	17	32	4	12	121	41	66	90	34	417	8	16	4	8	89	34	55	68	34	316
Hochschulviertel	19	22	1	5	61	25	26	40	28	227	6	9	—	3	36	17	17	27	28	143
Kurfürstendamm	61	58	2	15	228	50	76	85	15	590	22	31	1	8	111	23	44	54	8	302
Ostviertel	19	14	1	13	67	23	41	34	17	229	6	7	1	10	31	17	27	22	17	138
Charlottenburg	320	331	14	96	1097	251	402	491	205	3 207	122	161	11	52	645	168	276	346	172	1 953

Wohnungsgröße bzw. Stadtviertel	Angebot und Verbrauch leerstehender Wohnungen. Es standen am 15. Oktober leer: seit:										Angebot und Verbrauch neuerstellter Wohnungen			Angebot und Verbrauch der zum 1. Oktober freigewordenen Wohnungen					Angebote und Verbrauch insgesamt		
	länger als 1 Jahr	Sept. Okt. 08	Nov. Dez. 08	Jan. Febr. 09	März April 09	Mai Juni 09	Juli 09	Aug. 09	leer, unbekannt seitwann	Leeranangebot insgesamt	Es wurden erstellt	Es wurden bezogen	Es blieben leer	Es wurden von ihren Mietern verlassen	Gewinn durch Teilung (+) Verlust durch Zusammenlegung(—)	Es kamen auf den Markt	Hiervon wurden bezogen	Es blieben leer	Es wurden angeboten	Es wurden nachgefragt	Es blieben leer
Stube ohne Küche oder nur Küche	4	2	—	1	1	—	—	2	—	10	2	1	1	128	+ 17	145	93	52	194	131	63
Wohnungen mit ... Zimmern 1	6	5	—	2	7	5	12	10	4	51	288	247	41	2 174	+ 9	2 183	1 863	320	2 748	2 336	412
Wohnungen mit ... Zimmern 2	52	50	1	10	176	17	36	47	9	398	971	554	417	2 838	— 15	2 823	1 968	855	4 906	3 236	1 670
Wohnungen mit ... Zimmern 3	37	40	—	2	65	22	16	17	8	207	488	271	217	1 215	+ 9	1 224	912	312	2 329	1 593	736
Wohnungen mit ... Zimmern 4	19	12	1	4	46	5	15	19	4	125	303	133	170	506	— 4	502	323	179	1 141	667	474
Wohnungen mit ... Zimmern 5	23	16	—	9	58	13	13	18	2	152	174	64	110	236	— 2	234	128	106	685	317	368
Wohnungen mit ... Zimmern 6	26	17	—	8	39	9	9	13	5	126	49	16	33	152	— 6	146	78	68	416	189	227
Wohnungen mit ... Zimmern 7	16	14	—	3	27	9	11	4	1	85	42	14	28	110	— 2	108	40	68	292	111	181
Wohnungen mit ... Zimmern 8 u. mehr	15	14	1	5	33	3	14	15	—	100	72	26	46	106	+ 2	108	39	69	358	143	215
Westend	—	2	—	1	6	2	—	—	2	13	144	125	19	117	— 2	115	80	35	297	230	67
Schloßviertel	21	14	—	1	50	4	10	12	—	112	376	158	218	1 478	+ 5	1 483	1 189	294	2 257	1 633	624
Lietzensee	33	57	1	13	68	9	12	13	2	208	725	359	366	635	— 2	633	415	218	1 778	986	792
Kalowswerder	6	15	—	—	21	5	7	6	19	79	368	208	160	353	+ 1	354	243	111	914	564	350
Martinikenfelde	23	3	—	7	50	3	11	11	—	108	212	131	81	443	— 2	441	241	200	926	537	389
Lützow	30	14	—	6	34	11	16	22	2	135	132	82	50	642	— 6	636	418	218	1 094	691	403
Halbinsel	11	2	—	—	13	1	4	3	1	35	92	63	29	254	+ 4	258	181	77	447	306	141
Innere Stadt	9	16	—	4	32	7	11	22	—	101	14	13	1	1 781	+ 10	1 791	1 419	372	2 222	1 748	474
Hochschulviertel	13	13	1	2	25	8	9	13	—	84	8	1	7	651	—	651	489	162	886	633	253
Kurfürstendamm	39	27	1	7	117	27	32	31	7	288	310	178	132	519	— 1	518	313	205	1 418	793	625
Ostviertel	13	7	—	3	36	6	14	12	—	91	8	8	—	592	+ 1	593	456	137	830	602	228
Charlottenburg	198	170	3	44	452	83	126	145	33	1 254	2 389	1 326	1 063	7 465	+ 8	7 473	5 444	2 029	13 069	8 723	4 346

8. Die Wohnungen in den zum Oktober 1909 neuerstellten Bauten nach der Zimmerzahl und der Zahl der leerstehenden Wohnungen in den folgenden zwei Jahren.

Wohnungen mit ... Zimmern	Die leerstehenden Wohnungen in den zum Herbst 1909 abgenommenen Bauten									Von 100 Wohnungen standen leer				
	unmittelbar nach der Abnahme	am 1. Sept. 1909	am 15. Oktb. 1909	am 15. Mai 1910	am 15. Oktb. 1910	am 9. Dezember 1911 leer seit 1909	1910	1911	zusammen	am 1. Sept. 1909	am 15. Oktb. 1909	am Mai 1910	am 15. Oktb 1910	am 9. Dezb. 1911
1	306	290	42	27	15	2	—	11	13	94,7	13.7	8,8	4.9	4.3
2	1010	971	417	143	108	5	4	40	49	96,1	41,3	14,2	10,7	4,9
3	525	488	217	81	52	4	2	26	32	92,9	41.3	15,4	9.9	6,1
4	321	303	170	38	31	5	1	15	21	94,4	52,9	11,8	9,6	6,5
5	181	174	110	40	17	1	—	7	8	96,1	60.7	22,1	9,4	4,4
6	52	49	33	8	9	1	—	1	2	94,2	63,5	15,4	17,3	3,9
7 und mehr	129	114	74	39	23	2	1	2	5	88,4	57,4	30,2	17,8	3,9
Insgesamt	2524	2389	1063	376	255	20	8	102	130	94,6	42,1	14,9	10,1	5,2

9. Die angebotenen und verbrauchten Wohnungen nach Stadtvierteln und Zimmerzahl.

Stadtviertel	Angebotene Wohnungen: leerstehende	neuerstellte	zum Termin freiwerdende	Angebotene Wohnungen insgesamt	Verbrauchte Wohnungen: leerstehende	zum Termin neu erstellte	zum Termin freigewordene	Verbrauchte Wohnungen insgesamt	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin: bereits vor dem Termin leerstehende	zum Termin neuerstellte	zum Termin freigewordene	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin insgesamt
	Wohnungen				Wohnungen				Wohnungen			
Wohnungen mit 1 Zimmer (mit und ohne Küche).												
Westend	3	30	25	58	2	30	20	52	1	—	5	6
Schloßviertel	53	15	704	772	43	11	614	668	10	4	90	104
Am Lietzensee	14	32	78	124	12	27	59	98	2	5	19	26
Kalowswerder	13	89	146	248	9	68	129	206	4	21	17	42
Martinikenfelde	96	83	212	391	69	74	127	270	27	9	85	121
Lützow	15	—	165	180	14	—	143	157	1	—	22	23
Halbinsel	24	31	120	175	19	29	100	148	5	2	20	27
Innere Stadt	76	8	647	731	65	7	568	640	11	1	79	91
Hochschulviertel	17	—	139	156	17	—	113	130	—	—	26	26
Am Kurfürstendamm	6	2	29	37	6	2	25	33	—	—	4	4
Ostviertel	7	—	63	70	7	—	58	65	—	—	5	5
Charlottenburg	324	290	2328	2942	263	248	1956	2467	61	42	372	475
Wohnungen mit 2 Zimmern.												
Westend	8	67	54	129	5	66	43	114	3	1	11	15
Schloßviertel	198	132	585	915	142	64	430	636	56	68	155	279
Am Lietzensee	87	311	266	664	51	145	174	370	36	166	92	294
Kalowswerder	135	176	153	464	84	103	80	267	51	73	73	197
Martinikenfelde	157	113	201	471	87	55	103	245	70	58	98	226
Lützow	153	56	300	5 9	94	47	173	314	59	9	127	195
Halbinsel	60	52	114	226	37	29	67	133	23	23	47	93
Innere Stadt	123	5	661	789	98	5	515	618	25	—	146	171
Hochschulviertel	23	—	179	202	20	—	135	155	3	—	44	47
Am Kurfürstendamm	143	59	148	350	73	40	102	215	70	19	46	135
Ostviertel	25	—	162	187	23	—	146	169	2	—	16	18
Charlottenburg	1112	971	2823	4906	714	554	1968	3236	398	417	855	1670

9. Die angebotenen und verbrauchten Wohnungen nach Stadtvierteln und Zimmerzahl. (Fortsetzung.)

Stadtviertel	Angebotene Wohnungen: leerstehende	neuerstellte	zum Termin freiwerdende	Angebotene Wohnungen insgesamt	Verbrauchte Wohnungen: leerstehende	zum Termin neu erstellte	zum Termin freigewordene	Verbrauchte Wohnungen insgesamt	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin: bereits vor dem Termin leerstehende	zum Termin neuerstellte	zum Termin freigewordene	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin insgesamt
	Wohnungen				Wohnungen				Wohnungen			
Wohnungen mit 3 Zimmern.												
Westend	10	22	20	52	9	15	11	35	1	7	9	17
Schloßviertel	86	107	154	347	71	48	127	246	15	59	27	101
Am Lietzensee	115	150	167	432	56	96	123	275	59	54	44	157
Kalowswerder	24	67	44	135	12	23	29	64	12	44	15	71
Martinikenfelde	18	15	26	59	9	2	11	22	9	13	15	37
Lützow	81	29	99	209	50	18	64	132	31	11	35	77
Halbinsel	8	7	19	34	5	4	12	21	3	3	7	13
Innere Stadt	92	1	313	406	74	1	239	314	18	—	74	92
Hochschulviertel	49	—	152	201	36	—	129	165	13	—	23	36
Am Kurfürstendamm	112	90	107	309	72	64	68	204	40	26	39	105
Ostviertel	22	—	123	145	16	—	99	115	6	—	24	30
Charlottenburg	617	488	1224	2329	410	271	912	1593	207	217	312	736
Wohnungen mit 4 Zimmern												
Westend	9	14	6	29	5	5	1	11	4	9	5	18
Schloßviertel	40	79	32	151	21	21	14	56	19	58	18	95
Am Lietzensee	61	87	78	226	41	43	40	124	20	44	38	102
Kalowswerder	13	32	9	54	7	10	4	21	6	22	5	33
Martinikenfelde	2	1	1	4	—	—	—	—	2	1	1	4
Lützow	50	27	49	126	23	11	27	61	27	16	22	65
Halbinsel	2	2	4	8	—	1	1	2	2	1	3	6
Innere Stadt	59	—	115	174	47	—	70	117	12	—	45	57
Hochschulviertel	37	—	84	121	24	—	69	93	13	—	15	28
Am Kurfürstendamm	47	61	76	184	31	42	57	130	16	19	19	54
Ostviertel	16	—	48	64	12	—	40	52	4	—	8	12
Charlottenburg	336	303	502	1141	211	133	323	667	125	170	179	474

Stadtviertel	Angebotene Wohnungen: leerstehende	neuerstellte	zum Termin freiwerdende	Angebotene Wohnungen insgesamt	Verbrauchte Wohnungen: leerstehende	neuerstellte	zum Termin freigewordene	Verbrauchte Wohnungen insgesamt	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin: bereits vor dem Termin leerstehende	zum Termin neuerstellte	zum Termin freigewordene	Leerstehende Wohnungen nach dem Termin insgesamt
	Wohnungen				Wohnungen				Wohnungen			
Wohnungen mit 5 Zimmern.												
Westend	4	2	6	12	1	—	2	3	3	2	4	9
Schloßviertel	15	28	6	49	7	13	3	23	8	15	3	26
Am Lietzensee	72	102	21	195	29	25	11	65	43	77	10	130
Kalowswerder	5	3	2	10	—	3	1	4	5	—	1	6
Martinikenfelde	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	1
Lützow	20	5	21	46	10	4	11	25	10	1	10	21
Halbinsel	3	—	1	4	1	—	1	2	2	—	—	2
Innere Stadt	35	—	31	66	21	—	18	39	14	—	13	27
Hochschulviertel	29	—	42	71	15	—	21	36	14	—	21	35
Am Kurfürstendamm	64	34	52	150	25	19	24	68	39	15	28	82
Ostviertel	30	—	51	81	16	—	36	52	14	—	15	29
Charlottenburg	277	174	234	685	125	64	128	317	152	110	106	368
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern.												
Westend	4	9	4	17	3	9	3	15	1	—	1	2
Schloßviertel	6	15	2	23	2	1	1	4	4	14	1	19
Am Lietzensee	71	43	23	137	23	23	8	54	48	20	15	83
Kalowswerder	2	1	—	3	1	1	—	2	1	—	—	1
Martinikenfelde	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Lützow	7	15	2	24	—	2	—	2	7	13	2	22
Halbinsel	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Innere Stadt	32	—	24	56	11	—	9	20	21	—	15	36
Hochschulviertel	72	8	55	135	31	1	22	54	41	7	33	81
Am Kurfürstendamm	218	64	106	388	95	11	37	143	123	53	69	245
Ostviertel	129	8	146	283	64	8	77	149	65	—	69	134
Charlottenburg	541	163	362	1 066	230	56	157	443	311	107	205	623

9a. Relativzahlen zu Tab. 9. Die Bezugswahrscheinlichkeiten angebotener Wohnungen nach ihrer Art in den einzelnen Stadtvierteln und Grössenklassen.

Stadtviertel	Wohnungen mit 1 Zimmer				Wohnungen mit 2 Zimmern				Wohnungen mit 3 Zimmern				Wohnungen mit 4 Zimmern			
	leer-stehend	neu-erstellt	z.Termin frei-werdend	Gesamt-angebot	leer-stehend	neu-erstellt	z.Termin frei-werdend	Gesamt-angebot	leer-stehend	neu-erstellt	z.Termin frei-werdend	Gesamt-angebot	leer-stehend	neu-erstellt	z.Termin frei-werdend	Gesamt-angebot
von 100 angebotenen Wohnungen wurden bezogen																
Westend	—	100,0	80,0	90,0	—	98,5	79,6	88,4	*90,0	68,2	55,0	67,3	—	*35,7	—	37,9
Schloßviertel	81,0	73,0	87,2	86,5	71,7	48,5	73,5	69,5	82,6	44,9	82,5	70,9	52,5	26,6	43,8	37,1
Am Lietzensee	85,7	84,4	75,4	79,0	58,6	46,6	65,4	55,7	48,7	64,0	73,7	63,7	67,2	49,4	51,3	54,9
Kalowswerder	*69,2	76,4	88,4	83,1	62,2	58,5	52,3	57,5	50,0	34,3	65,9	47,4	*53,8	31,3	—	38,9
Martinikenfelde	71,9	89,2	59,9	69,1	55,4	48,7	51,2	52,0	*50,0	*13,3	42,3	37,3	—	—	—	—
Lützow	93,3	—	86,7	87,2	61,4	83,9	57,7	61,7	61,7	62,1	64,6	63,2	46,0	40,7	55,1	48,4
Halbinsel	79,2	93,5	83,4	84,6	56,7	55,8	58,7	58,8	—	—	63,2	61,8	—	—	—	—
Innere Stadt	85,5	—	87,8	87,6	79,7	—	77,9	78,3	80,4	—	76,4	77,3	79,7	—	60,9	67,2
Hochschulviertel	100,0	—	81,3	83,3	87,0	—	75,4	76,7	73,5	—	84,9	82,1	64,9	—	82,1	76,9
Am Kurfürstendamm	—	—	86,2	89,2	51,0	67,8	68,9	61,4	64,3	71,1	63,6	66,0	66,0	68,9	75,0	70.7
Ostviertel	—	—	92,1	92,9	92,0	—	90,1	90,4	72,7	—	80,5	79,3	75,0	—	83,3	81.3
Charlottenburg	81,2	85,5	84,0	83,9	64,2	57,1	69,7	66,0	66,5	55,5	74,5	68,4	62,8	43,9	64,3	58,5
von 100 angebotenen Wohnungen blieben leer																
Westend	—	—	*20,0	*10,0	—	*1,5	20,4	11,6	*10,0	*31,8	*45,0	32,7	—	*64,3	—	62,1
Schloßviertel	19,0	*27,0	12,8	13,5	28,3	51,5	26,5	30,5	17,4	55,1	17,5	29,1	47,5	73,4	56,2	62,9
Am Lietzensee	*14,3	*15,6	24,6	21,0	41,4	53,4	34.6	44,3	51.3	36,0	26,3	36,3	32,8	50,6	48,7	45,1
Kalowswerder	*30,8	23,6	11,6	16,9	37,8	41,5	47.7	42,5	50,0	65,7	34,1	52,6	*46,2	68,7	—	61,1
Martinikenfelde	28,1	*10,8	40,1	30,9	44.6	51,3	48,8	48,0	*50,0	86,7	57,7	62,7	—	—	—	—
Lützow	*7,7	—	13,3	12,8	38,6	*16,1	42,3	38,3	38,3	37,9	35,4	36,8	54,0	59,3	44,9	51,6
Halbinsel	*20,8	*6,5	16,6	15,4	43,3	44,2	41,3	41,2	—	—	*36 8	38,2	—	—	-	—
Innere Stadt	14.5		12,2	12,4	20,3	—	22,1	21,7	19,6	—	23,6	22,7	20,3	—	39,1	32.8
Hochschulviertel	—	—	18,7	16,7	*13,0	—	24,6	23,3	26,5	—	15,1	17,9	35,1	—	17,9	23.1
Am Kurfürstendamm	—	—	*13,8	*10,8	49,0	32,2	31,1	38,6	35,7	28,9	36,4	34,0	34,0	31.1	25,0	29,3
Ostviertel	—	—	*7.9	*7,1	*8,0	—	9,9	9,6	*27,3	-	19,5	20,7	*25,0	—	*16,7	18,7
Charlottenburg	18,8	14,5	16,0	16,1	35,8	42,9	30,3	34,0	33,5	44,5	25,5	31.6	37,2	56,1	35,7	41,5

Stadtviertel	Wohnungen mit 5 Zimmern				Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern				Wohnungen insgesaamt			
	leer-stehend	neu-erstellt	zum Termin freiwerdend	Gesamt-angebot	leer-stehend	neu-erstellt	zum Termin freiwerdend	Gesamt-angebot	leer-stehend	neu-erstellt	zum Termin freiwerdend	Gesamt-angebot
von 100 angebotenen Wohnungen wurden bezogen												
Westend	—	—	—	*25,0	—	—	—	88,2	65,8	86,8	69,6	77,4
Schloßviertel	*46,7	46,4	—	46,9	—	*6,7	—	17,4	71,9	42,0	80,2	72,4
Am Lietzensee	40,3	24,5	52,4	33,3	32,4	53,5	34,8	39,4	50,5	49,5	65,6	55,5
Kalowswerder	—	—	—	40,0	—	—	—	—	58,9	56,5	68,6	61,7
Martinikenfelde	—	—	—	—	—	—	—	—	60,4	61,8	54,6	58,0
Lützow	50,0	—	52,4	54,3	—	*13,3	—	8,3	58,6	62,1	65,7	63,2
Halbinsel	—	—	—	—	—	—	—	—	63,9	68,5	70,2	68,5
Innere Stadt	60,0	—	38,1	59,1	34,5	—	*37,5	35,7	75,8	92,9	79,2	78,6
Hochschulviertel	51,7	—	50,0	50,7	43,1	—	40,0	40,0	63,0	—	75,1	71,4
Am Kurfürstendamm	39,1	55,9	46,2	45,3	43,6	17,2	34,9	36,9	85,1	57,4	60,4	55,9
Ostviertel	53,3	—	70,6	64,2	49,6	—	52,7	52,7	60,3	—	76,9	72,5
Charlottenburg	45,1	36,8	54,7	46,3	42,5	34,4	43,4	41,6	60,9	55,5	72,8	66,7
von 100 angebotenen Wohnungen blieben leer												
Westend	—	—	—	*75,0	—	—	—	11,8	34,2	13,2	30,4	22,6
Schloßviertel	*53,3	53,6	—	53,1	—	93,3	—	82,6	28,1	58,0	19,8	27,6
Am Lietzensee	59,7	75,5	47,6	66,7	67,6	46,5	65,2	60,6	49,5	50,5	34,4	44,5
Kalowswerder	—	—	—	60,0	—	—	—	—	41,1	43,5	31,4	38,3
Martinikenfelde	—	—	—	—	—	—	—	—	39,6	38,2	45,4	42,0
Lützow	50.0	—	47,6	45,7	—	86,7	—	91,7	41,4	37.9	34,3	36,8
Halbinsel	—	—	—	—	—	—	—	—	36,1	31,5	29,8	31,5
Innere Stadt	40,0	—	61,9	40,9	65,5	—	62,5	64,3	24,2	*7,1	20,8	21,4
Hochschulviertel	48,3	—	50,0	49,3	56,9	—	60,0	60,0	37,0	—	24,9	28,6
Am Kurfürstendamm	60,9	44,1	53,8	54,7	56,4	82,8	65,1	63,1	14,9	42,6	39,6	44,1
Ostviertel	46,7	—	29,4	35,8	50,4	—	47,3	47,3	39,7	—	23,1	27,5
Charlottenburg	54,9	63,2	45,3	53,7	57,5	65,6	56,6	58,4	39,1	44,5	27,2	33,3

Relativzahlen wurden nur dort gebildet, wo die Gruppe mehr als 10 „angebotene“ Wohnungen enthielt. Solche Relativzahlen, wo weniger als 10 „verbrauchte“ bzw. leerstehende Wohnungen zu Grunde lagen, wurden mit einem * versehen.

10. Die Grundstücke und der Wohnungswechsel. (a bis d.)

a) Die Grundstücke nach der Zahl der vorhandenen Wohnungen und der Zahl der Einzüge zum Oktobertermin.

(Die Grundstücke mit Neubauten sind hochgeschrieben.)

Grundstücke mit .... vorhandenen Wohnungen	Grundstücke mit ... Einzügen																Insgesamt
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 und mehr	
1/2	427	3 32	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3 463
3/4	149	19	2	2 3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2 174
5/6	129	49	14	2	1 2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 196
7/8	109	51	17	1 5	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 186
9/10	1 130	88	1 39	1 10	1 6	2	—	—	1 1	—	1 1	—	—	—	—	—	6 277
11/15	2 325	1 252	1 149	64	1 22	1 6	5	2 2	1	—	—	1 1	—	1 1	—	—	10 828
16/20	148	152	126	2 89	1 45	3 34	1 15	2 5	2 3	1 1	2 2	—	3 3	1 1	2 2	2 2	22 628
21/25	72	107	112	1 81	3 69	40	13	5 11	3 10	2 3	2 2	1 1	2 3	—	1 1	2 2	22 527
26/30	20	57	1 73	67	59	1 38	36	16	1 9	1 9	1 5	1 3	1 1	1 1	1 1	10 10	19 405
31/35	11	19	1 30	44	31	36	27	18	14	7	5	5	1 4	—	2 2	9 9	13 262
36/40	3	5	12	1 17	20	27	15	19	10	8	5	1 4	3	1 1	1	2	3 152
41/45	—	—	9	5	8	8	7	5	3	4	2	2	1	2	—	7 12	7 68
46/50	—	—	4	2	5	6	6	5	3	3	3	4	2	2	—	3 3	3 48
51/60	1	1	1	5	2	5	3	3	2	1	5	2	2	1 1	1	—	1 35
60 und mehr	2	—	4	1	1	2	1	2	2	4	1	3	3	—	—	1 3	1 29
Insgesamt	3 1 526	4 832	4 595	8 396	7 274	5 205	1 128	9 86	7 58	4 40	6 31	4 25	7 22	5 9	6 8	34 43	114 4 278

Tab. 10. (Fortsetzung.)

b) Die Grundstücke nach der Zahl der zum Oktobertermin stattgehabten Ein- und Auszüge.

Zahl der Auszüge	Zahl der Einzüge																Insgesamt	Zahl der verlassenen Wohnungen
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 und mehr		
0	1 277	188	39	12	4	5	1	1	—	—	—	—	1	—	—	1	1 529	—
1	189	475	150	37	12	4	2	—	—	—	—	1	—	—	—	—	870	870
2	35	121	236	82	28	12	7	—	2	1	—	—	—	—	—	—	524	1 048
3	12	29	110	158	57	22	9	2	2	—	—	—	—	—	—	—	401	1 203
4	5	8	35	63	96	40	18	5	3	1	1	—	1	—	—	—	276	1 104
5	3	5	11	23	47	72	23	11	5	2	1	—	—	—	—	—	203	1 015
6	1	2	6	4	14	26	35	15	10	2	2	2	—	—	—	—	119	714
7	—	—	3	6	3	9	18	24	7	3	3	1	1	—	—	1	79	553
8	—	—	—	1	3	3	8	8	11	9	6	—	—	—	—	—	49	392
9	—	—	—	—	2	1	5	4	5	6	2	3	1	—	—	—	29	261
10	1	—	—	—	—	2	1	4	5	8	6	4	1	—	1	1	34	340
11	—	—	—	1	—	—	—	2	—	1	2	2	5	1	—	—	14	151
12	—	—	1	—	1	2	—	—	—	—	—	2	4	—	—	2	12	144
13	—	—	—	1	—	2	—	—	1	1	—	4	1	—	1	—	11	141
14	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	1	—	2	—	—	5	70
15 und mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	2	1	—	1	—	4	9	148
Insgesamt	1 523	828	591	388	267	200	127	77	51	36	25	21	15	4	2	9	4 164	8 154
Neubebaute Grundstücke	3	4	4	8	7	5	1	9	7	4	6	4	7	5	6	34	114	16
Zusammen	1 526	832	595	396	274	205	128	86	58	40	31	25	22	9	8	43	4 278	8 170
Zahl der aufgesuchten Wohnungen	—	832	1 190	1 188	1 096	1 025	768	602	464	360	310	275	264	117	112	1 035	9 638	

Tab. 10. (Fortsetzung.)

c) Die Grundstücke nach der Zahl der vorhandenen Wohnungen und der Zahl der Auszüge zum Oktobertermin.

(Ohne die neubebauten Grundstücke.)

Grundstücke mit .... vorhandenen Wohnungen	Grundstücke mit .... Auszügen.																Insgesamt	Durchschnittliche Zahl der Auszüge
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 und mehr		
1/2	430	25	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	460	0,08
3/4	142	25	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	172	0,21
5/6	133	42	17	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	195	0,43
7/8	110	52	15	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	185	0,57
9/10	131	88	36	9	2	4	—	—	—	—	*1	—	—	—	—	—	271	0,81
11/15	323	269	129	60	29	6	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	818	1,04
16/20	137	170	105	98	45	34	15	2	—	—	—	—	—	—	—	—	606	1,80
21/25	79	116	101	82	63	35	20	5	2	1	—	1	—	—	—	—	505	2,24
26/30	19	56	68	74	68	43	18	21	11	5	2	—	1	—	—	—	386	3,26
31/35	15	21	28	34	37	42	22	23	9	5	8	3	1	1	—	—	249	4 14
36/40	6	4	9	14	17	23	26	14	13	6	8	4	2	3	-	—	149	5,57
41/45	—	—	4	4	8	3	10	10	4	5	3	—	3	3	1	3	61	6,46
46/50	—	1	3	5	5	6	2	3	3	3	5	5	2	1	1	—	45	6,50
51/60	1	—	—	7	2	4	1	1	—	2	4	—	2	2	2	3	34	7,77
60 und mehr	3	1	—	2	—	3	3	—	4	2	3	1	1	1	1	3	28	7,97
Insgesamt	1529	870	524	401	276	203	119	79	49	29	34	14	12	11	5	9	4164	1,91

*) Im Abbruch.

Tab. 10. (Fortsetzung.)

d) Die Grundstücke nach der Zahl der vorhandenen Wohnungen und nach dem Saldo ihres Mieterwechsels.

Zahl der vorhandenen Wohnungen	Grundstücke mit einem Verlust von . . . . Mietern							Grundstücke mit einem Gewinn von . . . . Mietern							Neubebaute Grundstücke	Grundstücke mit einem Mieterwechsel	Grundstücke ohne einen Mieterwechsel	Anteil der Grundstücke mit einem Wohnungswechsel am Gesamtbestand
	zusammen	6 und mehr	5	4	3	2	1	**0	1	2	3	4	5	6 und mehr	zusammen			
0—5	32	—	—	—	—	—	32	44	22	4	—	—	—	—	26	5	107	622	14,7
6—10	75	1	* 1	—	—	14	59	139	82	8	1	—	1	—	92	8	314	253	55,4
11—15	173	—	1	2	5	25	140	235	133	29	4	4	2	1	173	10	591	237	71,4
16—20	152	—	2	3	11	22	114	207	107	31	7	1	—	—	146	22	527	101	83,9
21—25	134	1	—	3	11	29	90	185	88	34	17	6	—	5	150	22	491	36	93,2
26—30	110	1	1	8	6	27	67	136	72	28	18	6	2	1	127	19	392	13	96,8
31—35	73	1	2	6	3	16	45	90	39	22	7	5	—	2	75	13	251	11	95,8
36—40	61	—	3	4	6	19	29	39	19	9	7	2	8	1	46	3	149	3	
41—45	27	2	3	3	5	8	6	22	6	2	—	1	2	1	12	7	68	—	
46—50	16	—	—	2	1	2	11	14	8	5	2	—	—	—	15	3	48	—	98,8
51—60	16	4	2	—	3	4	3	11	—	6	—	1	—	—	7	1	35	—	
61 u. mehr	12	2	2	—	—	2	6	7	7	1	—	—	—	—	8	1	28	1	
Insgesamt	881	12	17	31	51	168	602	1129	583	179	63	26	15	11	877	114	3001	1277	70,1

**) d. h. solche Grundstücke, in denen bei vorhandenem Mieterwechsel gleichviel Mieter aus- wie einzogen.

*) ein Abbruch.

11. Die Haushaltungsbewegung in den „Berufswohnungen“.

Art der Haushaltungs-Bewegung	Wohnungen mit Gewerberäumen. Verlassenes bezw. aufgesuchtes Stadtviertel												Portier- und Dienstwohnungen. Verlassenes bezw. aufgesuchtes Stadtviertel											
	Westend	Schloßviertel	Lietzensee	Kalowswerder	Martinikenfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Insgesamt	Westend	Schlossviertel	Lietzensee	Kalowswerder	Martinikenfelde	Lützow	Halbinsel	Innere Stadt	Hochschulviertel	Kurfürstendamm	Ostviertel	Insgesamt
Auszüge																								
Umzüge	1	15	17	4	6	16	2	35	9	10	23	138	6	10	12	4	—	4	—	22	7	18	7	90
Abwanderung in ...* *reine	1	22	7	7	3	9	3	35	9	7	8	111	10	10	21	8	2	11	3	40	12	16	7	140
Abwanderung in ...* *Berufs-Wohnungen	—	1	2	—	—	2	—	3	—	2	—	10	2	—	—	—	—	1	—	2	1	4	—	10
Fortzüge	1	7	9	1	1	5	1	22	13	17	19	96	3	1	10	1	—	2	4	6	7	24	22	80
Auflösungen	—	—	1	—	—	1	1	1	—	—	1	5	1	1	1	—	—	—	—	2	1	1	1	8
Unbekannt wohin	—	—	2	—	1	—	—	1	—	1	2	7	1	1	1	—	—	—	—	1	—	1	5	10
Insgesamt	3	45	38	12	11	33	7	97	31	37	53	367	23	23	45	13	2	18	7	73	28	64	42	338
Einzüge																								
Umzüge	2	22	24	6	5	10	1	24	12	13	19	138	8	11	18	3	—	3	—	12	9	20	6	90
Zuwanderung aus ...* *reinen	1	32	13	11	4	13	7	29	11	11	6	138	12	11	25	10	5	9	3	37	5	15	5	137
Zuwanderung aus ...* *Berufs-Wohnungen	—	1	1	—	—	1	—	2	2	3	—	10	—	1	1	1	—	—	—	3	1	3	—	10
Zuzüge	4	24	28	9	10	11	3	33	15	20	31	188	7	9	17	5	2	8	1	15	13	35	30	142
Gründungen	1	5	6	—	1	2		9	4	3	4	35	—	1	1	—	—	—	1	2	2	1	—	8
Unbekannt woher	—	1	—	1	—	1	—	4	1	—	—	8	—	—	3	—	—	1		3	—	2	2	11
Insgesamt	8	85	72	27	20	38	11	101	45	50	60	517	27	33	65	19	7	21	5	72	30	76	43	398

Druck von R. Boll, Berlin NW. 6.

Lebenslauf.

Ich, Friedrich Wilhelm Soltau, Hamburgischer Staatsangehöriger, wurde am 21. April 1886 zu Hamburg geboren. Michaelis 1905 bestand ich das Abiturientenexamen auf der Oberrealschule auf der Uhlenhorst. Vom Winter-Semester 1905/06 bis zum Sommer-Semester 1907 studierte ich an der Universität Göttingen Mathematik und Versicherungswissenschaften, vom Winter-Semester 1907/08 bis zum Winter-Semester 1909/10 an der Universität Berlin Nationalökonomie und Statistik. Nachdem ich als Volontär beim Magistrat Charlottenburg im Statistischen Amt gearbeitet hatte, leitete ich daselbst vom November 1910 bis Oktober 1911 die Organisation der Volkszählung und einen Teil der Aufbereitungsarbeiten. Vom Dezember 1911 bis zum Januar 1913 war ich beim Allgemeinen Deutschen Mietversicherungsverein a. G. als Leiter der statistischen Abteilung, dann als Leiter der Schadensabteilung tätig. Nach der Liquidation des Unternehmens ging ich zum Abschluß meiner Studien im April 1913 nach Göttingen.

Meine Lehrer waren die Herren Prof. Lexis, Brendel, Klein, Runge, Landau, Boeckh, Bortkiewicz, Schmoller, Wagner, welchen allen ich zu größtem Dank verpflichtet bin.

3 0112 043228417